

**Projekt**

Druk nr 223

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa  
Górnica na lata 2022-2026**

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. z 2022 r., poz. 172), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 305 z późn. zm.), 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 Dąbrowa Górnicza (Dz.Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 4632, z późn.zm.) oraz po 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. z 2020 r. poz. 1057, z późn. zm.) na wniosek Prezydenta Miasta po zaopiniowaniu przez Komisję Mieszkaniową Rady Miejskiej

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala:

**§ 1.** Przyjąć „Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2022-2026”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Dąbrowie  
Górnicej

**Agnieszka Pasternak**

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY DĄBROWA GÓRNICZA NA LATA 2022-2026

### Wstęp

#### § 1

1. Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy Dąbrowa Górnicza jest zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub czas oznaczony (w przypadku wydzielenia w zasobie mieszkaniowym lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy).
2. Ze względu na wykonywanie przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, gmina Dąbrowa Górnicza, obok zasobu mieszkaniowego gminy, tworzy zasób tymczasowych pomieszczeń. Gmina Dąbrowa Górnicza wskazywać będzie tymczasowe pomieszczenie członkom wspólnoty samorządowej, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do najmu socjalnego, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom tymczasowego pomieszczenia wskaże wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia.
3. Gmina wykonuje wskazane w ust. 1 zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub poprzez najem lokali od innych właścicieli w celu ich podnajmowania.
4. 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.
5. Zrównoważoną gospodarkę mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza oparto na 5 zintegrowanych filarach:
  - 1) polityce czynszowej uwzględniającej zmieniające się koszty utrzymania zasobu,
  - 2) polityce prywatyzacyjnej prowadzonej w głównej mierze w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Dąbrowa Górnicza posiada udziały,
  - 3) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
  - 4) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym,
  - 5) polityce podażowej uwzględniającej potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i lokali zamiennych.
6. W okresie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2022-2026 (*dalej Program*) działania prowadzone w ramach polityki czynszowej będą zmierzały do zwiększenia poziomu pokrycia kosztów eksploatacji zasobu poprzez:
  - 1) kontynuowanie działań w zakresie zwiększania poziomu ściągłości czynszów za najem socjalny lokali i lokali mieszkalnych,
  - 2) stosowanie instrumentów osłonowych o charakterze podmiotowym, tj. systemu obniżek czynszu, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych,
  - 3) wsparcie najemców rozwiązaniami ułatwiającymi spłatę zadłużenia w formie odpracowania zaległości, rozłożenia zaległości na raty.

7. Polityka prywatyzacyjna oparta będzie na sprzedaży lokali głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Dąbrowa Górnicza ma niewielki udział w nieruchomości wspólnej.
8. W ramach polityki zamian lokali gmina Dąbrowa Górnicza zintensyfikuje działania Biura Zamian Lokali. Celem działania Biura Zamian Lokali jest zwiększenie dopasowania powierzchni użytkowej lokalu, wyposażenia w infrastrukturę techniczną lokalu i budynku, poziomu dostępności budynku i lokalu dla osób niepełnosprawnych i będących w wieku poprodukcyjnym do potrzeb i możliwości finansowych gospodarstw domowych, uwzględniając w szczególności sytuację życiową oraz liczbę osób wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw domowych. Działania polegające na dopasowaniu lokali do potrzeb najemców będą podejmowane przy współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.
9. Polityka remontowa będzie oparta na sukcesywnej realizacji potrzeb remontowych wskazanych w protokołach przeglądów okresowych. W ramach działań przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, termomodernizację budynków, remontów pustostanów, wymianę źródeł ciepła w budynkach i lokalach.
10. Polityka podażowa oparta będzie w głównej mierze na odzysku lokali do ponownego wynajęcia z powodu naturalnego ruchu ludności, zdania lokalu przez dotychczasowego najemcę, wypowiedzenie przez gminę Dąbrowa Górnicza stosunku prawnego jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, gdy najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
11. Podstawę do opracowania założeń *Programu* na lata 2022-2026 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 31 grudnia 2021 roku w następującym zakresie:
  - 1) liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali, w budynkach w 100% własności gminy oraz w budynkach z udziałem gminy (wspólnot mieszkaniowych),
  - 2) wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
  - 3) potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego,
  - 4) potrzeb mieszkaniowych z uwzględnieniem liczby osób (gospodarstw domowych) względem których orzeczono wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego lokalu, liczby osób (gospodarstw domowych), potrzeb w zakresie lokali zamiennych na skutek planowanych wyburzeń budynków, potrzeb osób kwalifikujących się do najmu lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy i umieszczonych na listach.
12. W celu prawidłowej realizacji zadań ustawowych w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej gmina Dąbrowa Górnicza, w razie wystąpienia potrzeb, będzie wykorzystywać zarówno własny zasób mieszkaniowy, jak i korzystać z innych rozwiązań prawnych, umożliwiających realizację nowych form budownictwa mieszkaniowego, również przy udziale podmiotów zewnętrznych i z wykorzystaniem nowych instrumentów finansowych przewidzianych m.in. w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości oraz innych ustaw umożliwiających pozyskiwanie środków na działania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

## Rozdział 1

### Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

#### § 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 wykorzystania lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
2. Gmina Dąbrowa Górnicza będzie podejmować wszelkie działania dostosowując 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 najmu socjalnego, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Ograniczone środki budżetowe gminy Dąbrowa Górnicza, uniemożliwiające realizowanie budownictwa mieszkaniowego, a także liczba osób oczekujących pomocy w formie najmu lokalu mieszkalnego z zasobu gminy powodują, że w pierwszych latach obowiązywania *Programu* realizowana będzie zasada, iż priorytet nadaje się zapewnieniu najmu socjalnego, lokali zamiennych, a w drugiej kolejności pomoc udzielona zostanie innym osobom spełniającym określone przez gminę Dąbrowa Górnicza warunki do najmu lokalu.
4. Aby zrealizować założenia *Programu* dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli i podnajmowania ich osobom trzecim, 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 oraz w oparciu o inne przepisy prawa miejscowego dotyczące gospodarki mieszkaniowej. W 2022 roku gmina Dąbrowa Górnicza najmuje 3 lokale w innym zasobie.
5. W celu realizacji przepisów ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej oraz ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej gmina Dąbrowa Górnicza udostępnia lokale mieszkalne na potrzeby mieszkań chronionych, wspomaganych oraz treningowych. Udostępniono 1 mieszkanie chronione przeznaczone dla osób bezdomnych oraz 2 mieszkania chronione dla pełnoletnich wychowanków pieczy zastępczej. Ponadto w lokalu użytkowym wynajętym na działalność statutową Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej utworzono 1 mieszkanie chronione dla ofiar przemocy.
6. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza, w tym z podziałem na typy własności budynków wraz z prognozą zmian przedstawiają tabele 1-3. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali mieszkalnych, w tym najmu socjalnego na koniec obowiązywania obecnego *Programu* bezpośredni wpływ będzie mieć m.in. zbywanie lokali, wyłączenia z eksploatacji budynków i lokali z uwagi na stan techniczny oraz zmiana sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

Tabela 1. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza z uwzględnieniem typu własności budynku

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026
Zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowa Górnicza ogółem	Liczb a	3028	2971	2934	2901	2862	2832
	Pu m <sup>2</sup>	118204,36	115807,53	114200,15	112868,98	111592,99	110465,80
w tym:							
lokalne mieszkalne w budynkach w 100% własności gminy	Liczb a	1319	1318	1291	1268	1239	1219
	Pu m <sup>2</sup>	47082,34	47020,25	45829,17	44914,3	44054,61	43343,72
lokalne mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych	Liczb a	1709	1653	1643	1633	1623	1613
	Pu m <sup>2</sup>	71122,02	68787,28	68370,98	67954,68	67538,38	67122,08

Tabela 2. Stan liczbowy zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza z uwzględnieniem przeznaczenia lokali

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan na 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026
Zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowa Górnicza ogółem	Liczba	3028	2971	2934	2901	2862	2832
	Pu m <sup>2</sup>	118204,36	115807,53	114200,15	112868,98	111592,99	110465,80
w tym lokale według rodzaju zawartej umowy i przeznaczenia lokalu:							
lokal mieszkalne z umową na czas nieoznaczony	Liczba	2258	2201	2182	2158	2138	2120
	Pu m <sup>2</sup>	94179,13	91782,3	90890,72	90035,8	89319,5	88674,54
lokal z najmem socjalnym na czas oznaczony	Liczba	767	767	749	740	721	709
	Pu m <sup>2</sup>	23876,18	23876,18	23160,38	22684,13	22124,44	21642,21
Mieszkania chronione	Liczba	3	3	3	3	3	3
	Pu m <sup>2</sup>	149,05	149,05	149,05	149,05	149,05	149,05

Tabela 3. Liczba budynków w 100% własności gminy Dąbrowa Górnicza oraz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy Dąbrowa Górnicza

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan na 31.12.2021	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki w 100% własności gminy	Liczba	108	107	104	102	100	96
	Pu m <sup>2</sup>	47082,34	47020,25	45829,17	44914,3	44054,61	43343,72
Budynki wspólnot mieszkaniowych	Liczba	251	250	250	250	250	250
	Pu m <sup>2</sup>	71122,02	68787,28	68370,98	67954,68	67538,38	67122,08
Razem	Liczba	359	357	354	352	350	346
	Pu m <sup>2</sup>	118204,36	115807,53	114200,15	112868,98	111592,99	110465,80

- Oprócz mieszkaniowego zasobu gminy utworzony został zasób tymczasowych pomieszczeń w budynku przy ul. Łączna 19. W zasobie znajduje się 33 tymczasowych pomieszczeń o sumarycznej powierzchni 608 m<sup>2</sup> dla osób. Zakłada się, iż zasób ten w kolejnych latach będzie utrzymywany na poziomie 33 tymczasowych pomieszczeń.
- Dzięki intensyfikacji działań w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych w latach 2018-2021 potrzeby lokalowe w zakresie najmu socjalnego lokalu na dzień 31 grudnia 2021 roku z tytułu nierealizowanych wyroków sądowych z orzeczonym prawem do najmu socjalnego z zasobu prywatnego, Skarbu Państwa, zakładowego i gminnego zmniejszyły się z 365 wyroków do poziomu 207 wyroków, z czego 206 wyroków dotyczy dotychczasowych najemców lokali z zasobu mieszkaniowego gminy (tabela 4). Aktywność gminy Dąbrowa Górnicza w tym obszarze pozwoliła zmniejszyć kwoty wypłacanych przez gminę odszkodowań

z tytułu nieterminowego wskazania najmu socjalnego lokalu z 885 228,80 zł w 2018 roku do 4579,65 zł w 2021 roku. W latach 2018-2021 wpłynęło do gminy Dąbrowa Górnicza łącznie 111 wyroków z prawem do najmu socjalnego, w tym 75 wyroków wobec dotychczasowych użytkowników lokali z zasobu mieszkaniowego gminy i 36 wyroków z innego zasobu. Zakłada się, że w każdym kolejnym roku obowiązywania *Programu* złożonych będzie średniorocznie około 9 wyroków sądowych z innego zasobu z prawem do najmu socjalnego lokalu z zasobu gminy Dąbrowa Górnicza.

Tabela 4. Działania w zakresie realizacji wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego

Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021
Niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do najmu socjalnego na koniec roku ogółem	365	242	223	207
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	250	216	206	206
Liczba wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego – wpływ w danym roku	40	37	17	17
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	26	28	9	12
Liczba zrealizowanych wyroków sądowych	77	115	22	25
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	35	23	7	4
Liczba żądanych tymczasowych pomieszczeń – wpływ	10	17	22	0
w tym: dla eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego gminy	9	8	21	0
Kwota odszkodowań wypłaconych przez gminę w ciągu roku z tytułu nie wskazania bądź nieterminowego wskazania najmu socjalnego lokalu (w PLN)	885228,80	199 355,72	99 314,06	4579,65

9. Na dzień 31 grudnia 2021 roku 128 gospodarstw domowych oczekiwało na lokal mieszkalny, 100 gospodarstw domowych złożyło wnioski na najem socjalny, a 65 gospodarstw domowych oczekiwało na zamianę lokalu (tabela 5). W sumie na listach znajdowały się 293 gospodarstwa domowe. W ostatnich 4 latach co roku wpływało od 58 do 142 nowych wniosków spełniających warunki do najmu lokalu z zasobu gminy Dąbrowa Górnicza lub zamiany lokalu (średniorocznie 110 wniosków). Zakłada się, że w każdym kolejnym roku obowiązywania *Programu* złożonych będzie średniorocznie około: 34 nowych wniosków na najem lokalu mieszkalnego, 50 nowych wniosków na najem socjalny i 26 nowych wniosków na zamianę lokalu.

Tabela 5. Realizacja list gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym

Wyszczególnienie	Lokale zamienne	Najem socjalny	Lokale mieszkalne	Zamiana	Razem
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2018 r. (pozytywnie zaopiniowanych)	0	52	29	41	<b>122</b>
Liczba zawartych umów najmu w 2018 r.	0	18	36	20	<b>74</b>
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2018	0	257	188	102	<b>547</b>
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2019 r. (pozytywnie zaopiniowanych)	0	47	33	37	<b>117</b>
Liczba zawartych umów najmu w 2019 r.	0	55	27	22	<b>104</b>
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2019	0	128	144	107	<b>379</b>

Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2020 r. (pozytywnie zaopiniowanych)	0	30	14	14	<b>58</b>
Liczba zawartych umów najmu w 2020 r.	0	13	21	1	<b>35</b>
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2020	0	117	125	79	<b>321</b>
Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w 2021 r. (pozytywnie zaopiniowanych)	0	69	60	13	<b>142</b>
Liczba zawartych umów najmu w 2021 r.	0	14	22	8	<b>44</b>
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2021	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>128</b>	<b>65</b>	<b>293</b>

10. Na oszacowanie potrzeb lokalowych wpływa liczba odzyskiwanych co roku lokali z tzw. ruchu ludności oraz z tytułu niezgodnego z przepisami prawa korzystania przez najemcę z lokalu. W latach 2018-2021 gmina Dąbrowa Górnicza odzyskała do ponownej dyspozycji gminy łącznie 560 lokali, co daje średniorocznie 140 lokali.
11. Realizacja potrzeb mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania *Programu* odbywać się będzie poprzez:
- 1) odzysk lokali z ruchu naturalnego ludności oraz z tytułu niezgodnego z przepisami prawa korzystania przez najemcę z lokalu – około 100 lokali rocznie;
  - 2) zmianę przeznaczenia lokali, tj. adaptację lokali użytkowych na lokale mieszkalne w budynkach przy ulicy: Kościuszki 44a - 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 163,06 m<sup>2</sup> (w 2022 roku) oraz Puszkina 7- 4 lokale na najem socjalny o łącznej powierzchni 81,74 m<sup>2</sup> (w 2023 roku);
  - 3) remont pustostanów – 40 lokali rocznie;
  - 4) 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 – w zależności od bieżących potrzeb;
  - 5) proponowanie najemcom lokali z zasobu mieszkaniowego gminy możliwość zwiększenia jakości zamieszkania poprzez zdanie lokalu mieszkalnego z zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza i najem lokalu w społecznym budownictwie czynszowym realizowanym w kolejnych latach przez Regionalne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Chorzowie.
12. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza nastąpi poprzez:
- 1) sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców – 60 lokali w 2022 roku, a w latach 2023-2026 po 10 lokali rocznie;
  - 2) wyłączenie z użytkowania 104 lokali z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania ich remontu, a następnie wyburzenie budynków (tabela 6 i 7).

Tabela 6. Plan wyburzeń budynków i lokali

Lp.	Adres budynku	Planowany rok wyburzenia	Liczba lokali mieszkalnych	w tym liczba lokali z najmem socjalnym	Liczba niezbędnych lokali zamiennych	Rok wybudowania budynku
1	Sikorskiego 7	2022	1	0	1	1892
2	Sikorskiego 5	2023	9	8	9	1889
3	Sikorskiego 9	2023	10	7	10	1887
4	Sikorskiego 11	2023	12	7	12	1887

5	Sikorskiego 13	2024	13	11	13	1887
6	Sikorskiego 15	2024	10	8	10	1887
7	Dąbrowskiego 20	2025	15	15	15	1879
8	Kondratowicza 30a	2025	14	14	14	1961
9	Srokowskiego 17	2026	8	6	8	1909
10	Sienkiewicza 3	2026	2	0	2	1889
11	Rapackiego 2a	2026	7	4	5	1932
12	Legionów Polskich 87a	2026	3	2	0	1899
<b>Razem</b>			<b>104</b>	<b>82</b>	<b>99</b>	

Tabela 7. Plan wyburzeń budynków i lokali mieszkalnych

Wyszczególnienie	Lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Liczba wyburzonych budynków mieszkalnych	1	3	2	2	4
Liczba wyburzonych lokali w tych budynkach	1	31	23	29	20

13. Przy utrzymaniu w kolejnych latach odzysku lokali na poziomie 100 lokali rocznie w perspektywie 2026 roku możliwe będzie zaspokojenie potrzeb lokalowych gospodarstw domowych umieszczonych na dzień 31 grudnia 2021 roku na listach oczekujących, gospodarstw domowych składających nowe wnioski w kolejnych latach obowiązywania *Programu*, a także realizację nowych wyroków sądowych z innego zasobu z prawem do najmu socjalnego lokalu.

14. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza przedstawiają tabele 8-13.

Tabela 8. Struktura wiekowa budynków z udziałem lokali gminy oraz budynków w 100% własności gminy według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	21	5,9%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	46	12,8%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	258	71,9%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	31	8,6%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	0,8%
<b>Razem</b>		<b>359</b>	<b>100%</b>

Tabela 9. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	20	18,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	27	25,0%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	29	26,9%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	26,9%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	2,8%
<b>Razem</b>		<b>108</b>	<b>100%</b>

Tabela 10. Wyposażenie mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza według stanu na dzień 31.12.2021r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie	3028	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	2416	79,8%
	b) ogrzewanie elektryczne	76	2,5%



	c) ogrzewanie piecowe	533	17,6%
	d) gazowe	3	0,1%
2	instalacja elektryczna	3028	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2914	96,2%
4	instalacja gazowa	2214	73,1%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	116	3,8%
6	lokale z łazienką i wc	2842	93,9%
	lokale tylko z wc	99	3,2%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	87	2,9%
<b>Razem liczba lokali w zasobie</b>		<b>3028</b>	<b>100%</b>

Tabela 11. Stan techniczny budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2021 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	740	24,4%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1019	33,7%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1185	39,1%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	84	2,8%
<b>Razem</b>			<b>3028</b>	<b>100%</b>

Tabela 12. Stan techniczny a zużycie techniczne budynku wg metodologii oceny stanu technicznego budynków i budowli na podstawie wyników z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych

Lp.	Stan techniczny budynku	Stopień zużycia budynku
1	Dobry	0-15%
2	Zadawalający	16-30%
3	Dostateczny	31-50%
4	Zły	51-70%

Tabela 13. Zbiorcze zestawienie stanu technicznego budynków w 100% własności gminy Dąbrowa Górnicza

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Dobry	29	26,8%
2	Zadawalający	18	16,7%
3	Dostateczny	58	53,7%
4	Zły	3	2,8%
<b>Razem</b>		<b>108</b>	<b>100%</b>

15. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na koniec obowiązywania Programu przedstawiają tabele 14-38.

Tabela 14. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	20	5,6%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	46	12,9%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	257	72,0%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	31	8,7%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	0,8%
<b>Razem</b>		<b>357</b>	<b>100%</b>

Tabela 15. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	19	17,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	27	25,2%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	29	27,1%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	27,1%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	2,8%
<b>Razem</b>		<b>107</b>	<b>100%</b>

Tabela 16. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie	2971	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	2356	79,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	76	2,6%
	c) ogrzewanie piecowe	532	17,9%
	d) gazowe	7	0,2%
2	instalacja elektryczna	2971	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2858	96,2%
4	instalacja gazowa	2158	72,6%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	116	3,9%
6	lokale z łazienką i wc	2786	93,8%
	lokale tylko z wc	99	3,3%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	86	2,9%
<b>Razem liczba lokali w zasobie</b>		<b>2971</b>	<b>100%</b>

Tabela 17. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	725	24,4%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	988	33,3%

3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1175	39,5%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	83	2,8%
<b>Razem</b>			<b>2971</b>	<b>100%</b>

Tabela 18. Zbiorcze zestawienie stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Dobry	29	27,1%
2	Zadawalający	18	16,8%
3	Dostateczny	58	54,2%
4	Zły	2	1,9%
<b>Razem</b>		<b>107</b>	<b>100%</b>

Tabela 19. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	17	4,8%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	46	13,0%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	257	72,6%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	31	8,8%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	0,8%
<b>Razem</b>		<b>354</b>	<b>100%</b>

Tabela 20. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	16	15,4%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	27	25,9%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	29	27,9%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	27,9%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	2,9%
<b>Razem</b>		<b>104</b>	<b>100%</b>

Tabela 21. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie	2934	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	2360	80,4%
	b) ogrzewanie elektryczne	82	2,8%
	c) ogrzewanie piecowe	455	15,5%
	d) gazowe	37	1,3%
2	instalacja elektryczna	2934	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2848	97,1%
4	instalacja gazowa	2148	73,2%

5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	116	4,0%
6	lokale z łazienką i wc	2763	94,2%
	lokale tylko z wc	99	3,4%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	72	2,4%
<b>Razem liczba lokali w zasobie</b>		<b>2934</b>	<b>100%</b>

Tabela 22. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	737	25,1%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	994	33,9%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1120	38,2%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	83	2,8%
<b>Razem</b>			<b>2934</b>	<b>100%</b>

Tabela 23. Zbiorcze zestawienie stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Dobry	31	29,8%
2	Zadawalający	19	18,3%
3	Dostateczny	52	50,0%
4	Zły	2	1,9%
<b>Razem</b>		<b>104</b>	<b>100%</b>

Tabela 24. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	15	4,3%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	46	13,1%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	257	73,0%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	31	8,8%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	0,8%
<b>Razem</b>		<b>352</b>	<b>100%</b>

Tabela 25. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	14	13,7%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	27	26,5%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	29	28,4%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	28,4%

5	Wybudowane po 2004 roku	3	3,0%
<b>Razem</b>		<b>102</b>	<b>100%</b>

Tabela 26. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie	2901	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	2350	81,0%
	b) ogrzewanie elektryczne	82	2,8%
	c) ogrzewanie piecowe	405	14,0%
	d) gazowe	37	1,3%
	e)wymienione piece na źródło ekologiczne	27	0,9%
2	instalacja elektryczna	2901	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2838	97,8%
4	instalacja gazowa	2138	73,7%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	116	4,0%
6	lokale z łazienką i wc	2757	95,0%
	lokale tylko z wc	99	3,4%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	45	1,6%
<b>Razem liczba lokali w zasobie</b>		<b>2901</b>	<b>100%</b>

Tabela 27. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	733	25,3%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1114	38,4%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	971	33,5%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	83	2,9%
<b>Razem</b>			<b>2901</b>	<b>100%</b>

Tabela 28. Zbiorcze zestawienie stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Dobry	31	30,4%
2	Zadawalający	29	28,4%
3	Dostateczny	40	39,2%
4	Zły	2	2,0%
<b>Razem</b>		<b>102</b>	<b>100%</b>

Tabela 29. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	14	4,0%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	46	13,1%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	256	73,1%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	31	8,9%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	0,9%
<b>Razem</b>		<b>350</b>	<b>100%</b>

Tabela 30. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	13	13,0%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	27	27,0%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	28	28,0%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	29,0%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	3,0%
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>100%</b>

Tabela 31. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2025r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie	2862	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	2340	81,8%
	b) ogrzewanie elektryczne	82	2,9%
	c) ogrzewanie piecowe	218	7,6%
	d) gazowe	37	1,3%
	e)wymienione piece na źródło ekologiczne	185	6,4%
2	instalacja elektryczna	2862	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2828	98,8%
4	instalacja gazowa	2128	74,4%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	116	4,1%
6	lokale z łazienką i wc	2744	95,9%
	lokale tylko z wc	99	3,4%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	19	0,7%
<b>Razem liczba lokali w zasobie</b>		<b>2862</b>	<b>100%</b>

Tabela 32. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	731	25,5%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1192	41,7%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	890	31,1%

4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	49	1,7%
<b>Razem</b>			<b>2862</b>	<b>100%</b>

Tabela 33. Zbiorcze zestawienie stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Dobry	33	33,0%
2	Zadawalający	35	35,0%
3	Dostateczny	30	30,0%
4	Zły	2	2,0%
<b>Razem</b>		<b>100</b>	<b>100%</b>

Tabela 34. Prognoza struktury wiekowej budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	12	3,5%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	44	12,7%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	256	74,0%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	31	8,9%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	0,9%
<b>Razem</b>		<b>346</b>	<b>100%</b>

Tabela 35. Prognoza struktury wiekowej budynków w 100% własności gminy na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Lata budowy	Liczba budynków	Udział w całości
1	Wybudowane przed 1900 rokiem	11	11,5%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	25	26,0%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	28	29,2%
4	Wybudowane w latach 1990-2004	29	30,2%
5	Wybudowane po 2004 roku	3	3,1%
<b>Razem</b>		<b>96</b>	<b>100%</b>

Tabela 36. Prognoza wyposażenia mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba lokali	Udział w całości
1	ogrzewanie	2832	100,0%
	a) centralne ogrzewanie	2330	82,3%
	b) ogrzewanie elektryczne	82	2,9%
	c) ogrzewanie piecowe	32	1,1%
	d) gazowe	37	1,3%
	e) wymienione piece na źródło ekologiczne	351	12,4%
2	instalacja elektryczna	2832	100,0%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	2818	99,5%
4	instalacja gazowa	2118	74,8%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	116	4,1%
6	lokale z łazienką i wc	2741	96,8%
	lokale tylko z wc	91	3,2%
	lokale bez urządzeń wc i łazienki	0	0,0%
<b>Razem liczba lokali w zasobie</b>		<b>2832</b>	<b>100%</b>

Tabela 37. Prognoza stanu technicznego budynków w mieszkaniowym zasobie gminy ogółem (według liczby lokali) na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba lokali	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach oddanych do użytkowania do 20 lat lub po remontach kapitalnych	730	25,8%
2	Dobry	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1218	43,0%
3	Średni	Lokale wyposażone w media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	884	31,2%
4	Zły	Lokale w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	0	0,0%
<b>Razem</b>			<b>2832</b>	<b>100%</b>

Tabela 38. Zbiorcze zestawienie stanu technicznego budynków w 100% własności Gminy Dąbrowa Górnicza na dzień 31.12.2026 r.

Lp.	Stan techniczny budynku	Liczba budynków	Udział
1	Dobry	35	36,5%
2	Zadawalający	41	42,7%
3	Dostateczny	20	20,8%
4	Zły	0	0,0%
<b>Razem</b>		<b>96</b>	<b>100%</b>

## Rozdział 2

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

#### § 3

1. Zasób mieszkaniowy gminy jest w zróżnicowanym stanie technicznym, ponieważ znajduje się w budynkach wybudowanych głównie w latach 1880 – 2004 (356 budynków). Po 2004 roku wybudowano/przebudowano jedynie 3 budynki. Wpływ na stan techniczny budynku i poziom zużycia, oprócz roku budowy, mają również: trwałość zastosowanych materiałów, jakość wykonawstwa budowlanego, sposób użytkowania, warunki eksploatacyjne, wady projektowe oraz prowadzona gospodarka remontowa.
2. Za konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach, stanowiących własność i współwłasność gminy, przedsięwzięć remontowych, modernizacyjnych, inwestycyjnych w takim zakresie, aby budynki mogły w okresie obowiązywania niniejszego *Programu* osiągnąć wyższy poziom w klasyfikacji stanu technicznego poprzez zmniejszenie poziomu sumarycznego zużycia technicznych elementów składowych budynku. Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom lokali. Zakłada się zatem dalszą systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza, przyjmując jako zasadę usuwanie w pierwszej kolejności stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działania podnoszące standard zamieszkania i zmniejszające zapotrzebowanie na energię cieplną (termomodernizacja budynków). Przyjmuje się następujące założenia dla właściwego określenia podstaw do planów remontów, modernizacji i inwestycji:
  - 1) realizację decyzji administracyjnych wydanych przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 2) usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku;
  - 3) realizację zaleceń przeciwpożarowych;



- 4) zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją;
- 5) termomodernizację budynków;
- 6) likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła;
- 7) remonty lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu oraz pustostanów;
- 8) dokonywanie ulepszeń lokali mieszkalnych przez wykonywanie przyłączy i wewnętrznych instalacji wodno-kanalizacyjnych, gazowych i grzewczych;
- 9) wprowadzanie toalet i łazienek do lokali;
- 10) wykonanie brakujących elementów likwidujących bariery architektoniczne.

#### § 4

1. W celu podniesienia stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach, w szczególności poprzez wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania w ramach programów realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz Rządowy Fundusz Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych (Priorytet 2 - poprawa efektywności energetycznej budynków i instalacji publicznych).
2. W latach 2022-2023 przeprowadzona zostanie termomodernizacja 6 budynków: Cupiała 5, Kościuszki 36, Augustynika 10, Sienkiewicza 14A, Piłsudskiego 14, Sikorskiego 1. W latach 2024 - 2026 kontynuowane będą procesy termomodernizacyjne kolejnych budynków - 10 budynków w każdym roku.
3. W okresie obowiązywania *Programu* realizowane będą również przedsięwzięcia w zakresie wprowadzania toalet i łazienek do 33 lokali w 10 budynkach (tabela 39).

Tabela 39. Harmonogram wprowadzania toalet i łazienek do lokali

Lp.	Adres	Liczba mieszkań	Termin realizacji
1	ul. Kondratowicza 6	9 mieszkań	2024
2	ul. Puszkina 7	3 mieszkania	2025
3	ul. Sikorskiego 19	7 mieszkań	2025
4	ul. Sikorskiego 1	6 mieszkania	2025
5	ul. Strzemieszycka 366	1 mieszkanie	2026
6	ul. Kopernika 10	1 mieszkanie	2026
7	ul. Legionów Polskich 85	2 mieszkania	2026
8	ul. Sosnowa 20	1 mieszkanie	2026
9	ul. Warszawska 72	2 mieszkania	2026
10	ul. Ofiar Katynia 104	1 mieszkanie	2026
<b>Razem</b>		<b>33 mieszkania</b>	

4. Na mocy Uchwały Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie instalacji w których następuje spalanie paliw gmina Dąbrowa Górnicza zobowiązana jest do wymiany kotłów pozaklasowych na inne niskoemisyjne źródło ciepła. Dlatego też w latach obowiązywania *Programu* gmina Dąbrowa Górnicza realizować będzie przedsięwzięcia mające na celu likwidację nieefektywnych i nieekologicznych źródeł ciepła w 51 budynkach należących do zasobu mieszkaniowego gminy, w których znajduje się 401 lokali. W 2023 roku planowana jest wymiana źródeł ciepła w 50 lokalach, w 2024 roku w 27 lokalach, w 2025 roku w 158 lokalach, a w 2026 roku w 166 lokalach.
5. Zakłada się, że docelowy standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:
  - 1) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
  - 2) elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, pozbawiona płyt azbestowych, ocieplona,
  - 3) szczelny i zakonserwowany dach budynku,
  - 4) sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
  - 5) ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
  - 6) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
  - 7) szczelna instalacja gazowa,
  - 8) sprawna instalacja odgromowa,
  - 9) sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
  - 10) bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,

- 11) szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
  - 12) odmalowane klatki schodowe,
  - 13) sprawnie działające urządzenia znajdujące się w lokalach.
6. Obok działań remontowych i modernizacyjnych, w miarę możliwości finansowych, gmina Dąbrowa Górnicza będzie zwiększała atrakcyjność otoczenia nieruchomości poprzez:
    - 1) usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
    - 2) remont dróg wewnętrznych i chodników,
    - 3) polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
    - 4) usuwanie nieestetycznych obiektów (nieużytkowanych lub użytkowanych bezprawnie np. budynki gospodarcze, komórki, fragmenty dawnej zabudowy) oraz budowę nowych elementów małej architektury,
    - 5) tworzenie udogodnień w budynkach i ich bezpośrednim sąsiedztwie sprzyjających integracji mieszkańców oraz wspierających działania na rzecz ograniczania wykluczenia społecznego.
  7. Działania remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne w zasobie mieszkaniowym gminy będą komplementarne z projektami podejmowanymi w ramach lokalnego programu rewitalizacji, strategii rozwiązywania problemów społecznych oraz innych strategii i programów z zakresu polityki społecznej.
  8. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określone 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. Kontrole stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane i będą stanowić podstawę do sporządzenia planów remontowych nieruchomości. Harmonogramy remontów budynków przygotowywać będzie Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.
  10. Środki finansowe na realizację zadań remontowych i modernizacyjnych pochodzić będą z przychodów czynszowych, dotacji z budżetu gminy oraz z zewnętrznych źródeł finansowania w ramach obowiązujących programów.
  11. Niezbędne prace remontowe i modernizacyjne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Dąbrowa Górnicza posiada udziały, realizowane będą w oparciu o decyzje właścicieli lokali wynikające z podejmowanych przez nich uchwał.
  12. Podejmowane działania związane z systematyczną poprawą stanu technicznego zasobu spowodują m.in.:
    - 1) ponoszenie ekonomicznie uzasadnionych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
    - 2) zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
    - 3) zahamowanie procesów dekapitalizacji budynków i lokali,
    - 4) polepszenie jakości zamieszkania,
    - 5) zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza.
  13. Analizę potrzeb oraz plan remontów w zakresie nakładów remontowych i modernizacyjnych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność gminy Dąbrowa Górnicza przedstawia tabela 40.

Tabela 40. Analiza potrzeb oraz plan remontów, modernizacji i inwestycji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2022-2026

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
Budynki stanowiące współwłasność gminy (kwotowo w PLN)					
Udział Gminy w funduszu remontowym we wspólnotach mieszkaniowych	3 014 895	3 116 376	3 219 658	3 240 431	3 260 704
Budynki stanowiące 100% własność gminy (liczba budynków)					
Remonty dachów	42	40	38	37	36

Remonty instalacji (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	80	80	82	84	86
Prace remontowe ogólnobudowlane	100	100	90	86	82
Modernizacje (termomodernizacje)		6	10	10	10
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	0	5	5	21	20
Budynki stanowiące 100% własność gminy (kwotowo w PLN)					
Remont dachów	400 000	440 000	445 000	465 000	485 000
Remont instalacji (c.o. wod-kan, gaz, elektr.)	299 000	329 000	345 000	363 000	380 000
Prace remontowe ogólnobudowlane	830 000	913 000	863 000	863 000	863 000
Remont dźwigów osobowych	20 000	22 000	24 000	26 000	28 000
Modernizacje (termomodernizacja)	988 962	1 298 000	4 728 000	5 200 000	5 720 000
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	0	595 000	740 000	3 108 000	3 270 000
Lokale stanowiące własność gminy (kwotowo w PLN)					
Remonty pustostanów	200 000	1 400 000	1 540 000	1 617 000	1 698 000
Remont – stolarka okienna	90 000	200 000	220 000	231 000	243 000
Remont – stolarka drzwiowa	10 000	20 000	21 000	22 000	23 000
Modernizacje lokali (łazienki i toalety)	0	0	108 000	200 000	100 000
Inwestycje	1 508 247	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Rzeczowe wykonanie remontów (liczba lokali)					
Remonty pustostanów	20	140	140	140	140
Stolarka okienna	30	60	60	60	60
Stolarka drzwiowa	2	4	4	4	4
Modernizacje lokali (łazienki i toalety)	0	0	9	16	8
Inwestycje – przebudowa lokali	4	4	0	0	0
Inwestycje - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne		50	27	158	166

### Rozdział 3

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

##### § 5

1. Z uwagi na liczbę gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem i odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz na zasadach określonych odrębnymi uchwałami Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej.
2. Na przestrzeni lat 2001-2021 zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowa Górnicza zmniejszył się z 6856 do 3028 lokali, tj. o 56%. W 2001 roku udział zasobu mieszkaniowego gminy w zasobie mieszkaniowym ogółem w Dąbrowie Górniczej wynosił 14%, w 2009 roku 9%, a na koniec 2021 roku spadł do poziomu 6%. W innych miastach na prawach powiatu Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii na koniec 2020 roku udział zasobu mieszkaniowego gminy w zasobie mieszkaniowym ogółem wynosił: 20,9% w Piekarach Śląskich, 18% w Chorzowie, 17,5% w Świętochłowicach, 16% w Zabrzu, 15,4% w Bytomiu, 14% w Gliwicach, 13,5% w Siemianowicach Śląskich, 11,3% w Rudzie Śląskiej, 10,4% w Katowicach, 9,4% w Tychach, 9,3% w Sosnowcu, 7,9% w Mysłowicach. Aktualna liczba lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowa Górnicza pozwala w optymalny sposób realizować zadanie własne gminy, tj. zapewniać lokale w ramach

najmu socjalnego lokali, lokale zamienne oraz zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

3. W latach obowiązywania *Programu* sprzedaż lokali zostanie ograniczona do 60 lokali w 2022 roku, a w kolejnych latach, tj. 2023-2026, do 10 lokali rocznie. Przewiduje się sprzedaż lokali głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
4. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych jest:
  - 1) stopniowe wychodzenie gminy Dąbrowa Górnicza ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych,
  - 2) zmniejszenie kosztów związanych z wnoszeniem zaliczek na koszty zarządu i fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych,
  - 3) zwiększenie efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.
5. Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:
  - 1) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego,
  - 2) lokale mieszkalne położone w budynkach, w których planuje się zmianę ich funkcji,
  - 3) lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia zgodnie z wykazem zawartym w tabeli 6,
  - 4) lokale w budynkach wyłączonych ze sprzedaży zgodnie z wykazem zawartym w tabeli 41.
6. Gmina może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Tabela 41. Budynki wyłączone ze sprzedaży na rzecz najemców

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
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	55
22	Łączna 9	29
23	Łączna 11	34
24	Łączna 13	30
25	Łączna 15	30
26	Łączna 17	30
27	Łączna 19	10
28	Łączna 21	39
29	Łączna 22	74
30	Łączna 23	30

Lp.	Adres budynku	Liczba lokali
31	Łączna 25	30
32	Łączna 27	39
33	Majakowskiego 23	1
34	Majakowskiego 25	3
35	Ofiar Katynia 32	2
36	Ofiar Katynia 104	7
37	Piłsudskiego 14	8
38	Piłsudskiego 18	13
39	Przedziałowa 18	12
40	Puszkina 7	7
41	Rapackiego 2	11
42	Rapackiego 2a	7
43	Robotnicza 26	5
44	Robotnicza 26d	3
45	Robotnicza 26e	1
46	Robotnicza 31	1
47	Robotnicza 33f	38
48	Sienkiewicza 14a	8
49	Sikorskiego 5	9
50	Sikorskiego 11	12
51	Sikorskiego 13	13
52	Sikorskiego 15	10
53	Sikorskiego 19	12
54	Sikorskiego 7	1
55	Sikorskiego 9	10
56	Sosnowa 20	5
57	Srokowskiego 17	8
58	Strzemieszycza 366	4
59	Warszawska 72	6
60	Warszawska 74	13
<b>Razem</b>		<b>979</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 Dąbrowa Górnicza, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej wynikające z niniejszego *Programu*.
2. Wzrastające każdego roku koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego, spowodowane m.in. kosztami usług związanych z gospodarką mieszkaniową i wzrostem cen mediów dostarczanych do nieruchomości oraz konieczność podjęcia działań w kierunku poprawy stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego poprzez zwiększenie skali działalności remontowej, modernizacyjnej i inwestycyjnej budynków, likwidację niskiej emisji w budynkach, remonty lokali, w tym pustostanów, wymagają prowadzenia polityki czynszowej w oparciu o kategorię czynszu ekonomicznego oraz odpowiednie różnicowanie czynszów w zależności od wartości użytkowej lokalu.
3. Wysokość stawek czynszu najmu 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawki czynszu najmu socjalnego lokalu ustala Prezydent Miasta Dąbrowy Górniczej w drodze Zarządzenia, z zachowaniem zasad wynikających w tym zakresie z przepisów prawnych oraz w oparciu o postanowienia niniejszego *Programu*.

## § 7

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające i podwyższające jego wartość użytkową.
2. Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu (tabela 42):

Tabela 42. Czynniki obniżające wartość użytkową lokalu

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki bazowej czynszu	% obniżki w stosunku do stawki bazowej
	<b>Położenie budynku w strefie miasta</b>	
1	położenie budynku poza obrębem geodezyjnym Dąbrowa Górnicza I, II, III	2%
	<b>Położenie lokalu mieszkalnego w budynku</b>	
1	mieszkanie w suterenie lub o wysokości mniejszej niż 220 cm	5%
2	mieszkanie na parterze w budynkach z ponad jedną kondygnacją	2%
3	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%
	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu</b>	
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	mieszkanie ze ślepą kuchnią	2%
7	brak windy powyżej 4-go piętra	2%
8	brak loggii lub balkonów o powierzchni płyty ponad 1 m <sup>2</sup>	2%
9.	niesprawnie działające instalacje i urządzenia, w które wyposażony jest budynek, których stan techniczny utrudnia najemcom korzystanie ze źródeł ciepła przez okres dłuższy niż 14 dni	2%
	<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>	
1	bez wykonanego docieplenia minimum wszystkich ścian osłonowych lub dwóch ścian z docieplonym stropodachem ostatniej kondygnacji lub dwóch ścian z docieplonym stropodachem	5%

\*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/.

3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu (tabela 43):

Tabela 43. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu

Lp.	Czynnik wpływający na podwyższenie stawki bazowej czynszu	% podwyżki w stosunku do stawki bazowej
	<b>Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu</b>	
1	mieszkanie w budynku, w którym znajduje się sprawny dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze)	5%
	<b>Ogólny stan techniczny budynku</b>	
2	mieszkanie w budynku wybudowanym lub przebudowanym po 31.12.2020 roku	10%

4. Czynniki podwyższających oraz czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za najem socjalny lokalu.

## § 8

- 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.
- 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy w następujący sposób:
  - w przypadku gdy dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza:
    - 125% najniższej emerytury, obniża się o 50%;
    - 150% najniższej emerytury, obniża się o 40%;
    - 175% najniższej emerytury, obniża się o 30%;
    - 200% najniższej emerytury, obniża się o 10%.
  - w przypadku gdy dochód na członka gospodarstwa wieloosobowego nie przekracza:
    - 75% najniższej emerytury, obniża się o 50%;
    - 100% najniższej emerytury, obniża się o 40%;
    - 150% najniższej emerytury, obniża się o 30%;
    - 180% najniższej emerytury, obniża się o 10%.

## 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

## § 9

- Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:
  - zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej zasobu mieszkaniowego,
  - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji budynków,
  - zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej,
  - utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym i sanitarnym.

2. Czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza wykonuje Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Dąbrowie Górniczej, który zarządza budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność gminy oraz administruje częścią budynków wspólnot mieszkaniowych.
3. Zarządzanie i eksploatacja zasobów mieszkaniowych prowadzona jest w sposób bezpośredni przez gminę za pośrednictwem zakładu budżetowego, o którym mowa w ust. 2. Obecny model zarządzania zasobem mieszkaniowym zapewnia pełne wykorzystanie funkcji właścicielskich przez gminę Dąbrowa Górnicza i pozwala na zachowanie ciągłości zarządzania oraz efektywność świadczonych usług, w związku z tym nie przewiduje się zmiany sposobu zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy.

## **Rozdział 6**

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

#### **§ 10**

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:
  - 1) czynsze za wynajem lokali mieszkalnych,
  - 2) czynsz za najem socjalny lokali,
  - 3) czynsze za wynajem lokali użytkowych,
  - 4) odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
  - 5) opłaty za reklamy,
  - 6) dotacje przedmiotowe z budżetu gminy,
  - 7) dotacje celowe z budżetu gminy,
  - 8) dotacje z budżetu państwa w tym m. in. w ramach Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych (Priorytet 2 - poprawa efektywności energetycznej budynków i instalacji publicznych), Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,
  - 9) środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach dostępnych programów.
2. Priorytetem w gospodarowaniu zasobem lokali mieszkalnych oraz najmem socjalnym lokali jest dążenie do zrównoważenia przychodów z kosztami w danym roku oraz zwiększenie ściągalności czynszu i opłat niezależnych od właściciela.
3. Finansowanie inwestycji i remontów budynków i lokali stanowiących własność i współwłasność gminy następować będzie ze środków przyjętych w każdym kolejnym roku na ten cel w planie finansowym Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.
4. 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.



## Rozdział 7

**Wysokość kosztów 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**

### § 11

1. Prawidłowe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza oraz skuteczna realizacja założeń obecnego *Programu* wymaga ponoszenia stałych oraz okresowych kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową i utrzymaniem zasobu, zarówno w nieruchomościach, w których gmina Dąbrowa Górnicza jest właścicielem, jak i współwłaścicielem nieruchomości lub lokali. Zakłada się wzrost środków przeznaczanych na koszty prac remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych.
2. Koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym to w szczególności:
  - 1) opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług i mediów do nieruchomości i lokali;
  - 2) koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym: koszty administrowania, podatki od nieruchomości, utrzymanie techniczne (przeglądy, konserwacje) utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości, opłaty sądowe, ochrona mienia, ubezpieczenie mienia, koszty mediów w częściach wspólnych nieruchomości, koszty usługi kominiarskiej, koszty utrzymania windy, AZART;
  - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy;
  - 4) koszty remontów bieżących budynków i lokali, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, usuwania awarii;
  - 5) koszty adaptacji, modernizacji, doposażenia w instalacje oraz remonty główne i prace rozbiórkowe;
  - 6) koszty inwestycji;
  - 7) odszkodowania płacone na rzecz podmiotów i osób fizycznych.
3. Wysokość kosztów związanych z gospodarką mieszkaniową uzależniona będzie od:
  - 1) bieżących potrzeb w zakresie eksploatacji zasobu;
  - 2) zmieniającej się wielkości zasobu i jego struktury;
  - 3) bieżących potrzeb remontowych;
  - 4) realizacji programu likwidacji niskiej emisji w budynkach;
  - 5) realizacji programu remontów pustostanów;
  - 6) planów inwestycyjnych.
4. Koszty remontów i modernizacji w nieruchomościach stanowiących współwłasność gminy Dąbrowa Górnicza, wynikają z podjętych uchwał właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. Szacunek kosztów przypadających na gminę Dąbrowa Górnicza w kolejnych latach odnosi się do kosztów poniesionych w 2021 roku oraz planowanej prywatyzacji zasobu w kolejnych latach.
5. Szacuje się, że koszty związane z utrzymaniem mieszkaniowego zasobu gminy Dąbrowa Górnicza będą się kształtować na poziomie zakładanym w tabeli 44, z zastrzeżeniem iż wszystkie podane wartości są szacunkowe i w zależności od rzeczywistych przychodów z czynszów, wysokości środków z innych źródeł przychodowych budżetu gminy Dąbrowa Górnicza oraz czynników zewnętrznych, m.in. takich jak zmiany przepisów prawa, sytuacji finansowej gminy w danym roku budżetowym, dostępności środków zewnętrznych, mogą ulegać zmianie.

Tabela 44. Wysokość kosztów w latach 2022-2026 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 koszty inwestycyjne rocznie [w PLN]

Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Koszty ogółem utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy</b>	14 285 639	17 278 640	21 388 520	24 657 690	25 642 200
w tym:					
Koszty eksploatacji w budynkach 100% własność gminy	4 729 000	5 066 000	5 171 000	5 275 000	5 434 000
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy	1 549 000	1 704 000	1 677 000	1 717 000	1 756 000
Koszty modernizacji budynków stanowiących 100% własności gminy	988 962	1 298 000	4 728 000	5 200 000	5 720 000
Koszty inwestycyjne - wymiana źródeł ciepła z piecy na ekologiczne	0	595 000	740 000	3 108 000	3 270 000
Koszty remontów lokali	300 000	1 620 000	1 781 000	1 870 000	1 964 000
Koszty modernizacji lokali (łazienki i toalety)	0	0	108 000	200 000	170 000
Koszty inwestycyjne lokale	1 508 247	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
Koszty najmu lokali w obcym zasobie	23 530	25 640	26 720	27 790	28 900
Koszty zarządu i fundusz remontowy w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	5 184 900	5 470 000	5 656 800	5 759 900	5 869 300
Odszkodowania z tytułu braku realizacji wyroków eksmisyjnych	2000	0	0	0	0

## Rozdział 8

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

#### § 12

1. W celu poprawy wykorzystania i zwiększenia efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania *Programu*:
  - 1) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali z najmem socjalnym, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie tym osobom innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia podaży najmu socjalnego lokali;
  - 2) podjęcie działań związanych z systematyczną weryfikacją zawartych umów najmu na lokale mieszkalne, najem socjalny i wypowiedzanie umów najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub nie przestrzegają postanowień umowy (w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu);
  - 3) prowadzenie zamian lokali mieszkalnych, służących realizacji następujących celów:
    - a) racjonalnego prowadzenia 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) zwiększenia 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.
  - 4) przyjęcie zasady, celem eliminacji wykluczenia społecznego, iż najem socjalny lokali tworzony będzie w sposób rozproszony w zasobie mieszkaniowym gminy z wykorzystaniem lokali o najniższym standardzie;

- 5) zmniejszenie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
  - 6) podejmowanie skutecznych działań regresowych względem osób, za które gmina Dąbrowa Górnicza wypłaca odszkodowania w przypadku nieterminowego wskazania najmu socjalnego lokalu;
  - 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na remonty i modernizacje zasobu,
  - 8) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności w nieruchomościach gdzie udział gminy jest niewielki poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom.
2. W celu pozyskania 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 Regionalnym Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
  - 4) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków mieszkalnych;
  - 5) zmianę przeznaczenia budynków i/lub lokali niemieszkalnych na mieszkalne.
3. Gmina Dąbrowa Górnicza dla usprawnienia procesu zamian lokali zintensyfikuje działania Biura Zamian Lokali, działającego jako komórka organizacyjna Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.
4. W latach obowiązywania *Programu* szacuje się sprzedaż lokali na poziomie 60 lokali w 2022 roku, a w kolejnych latach obowiązywania *Programu* po 10 lokali rocznie.
5. W okresie obowiązywania *Programu* niezbędne będzie wskazanie następującej liczby lokali zamiennych w związku z wyburzaniem budynków: 1 lokal w 2022 roku, 31 lokali w 2023 roku, 23 lokale w 2024 roku, 29 lokali w 2025 roku, 15 lokali w 2026 roku.
6. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowym wspólnoty samorządowej prowadzone będzie poprzez:
1. promowanie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, m.in. przez regulowanie dostępności gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w planach miejscowych (zapewnienie rezerwy terenowej dla budownictwa mieszkaniowego) oraz innych dokumentach strategicznych,
  2. uzbrajanie terenów w niezbędną infrastrukturę i przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze – celem zwiększenia oferty mieszkaniowej na sprzedaż i wynajem;
  3. podejmowanie działań zmierzających do zaktywizowania inwestorów do realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego na terenie gminy, w tym sprzedaż nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi.
  4. realizację nowych inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem Regionalnego TBS Sp. z o.o.

## **Rozdział 9**

### **Monitoring i ewaluacja Programu**

#### **§ 13**

1. Podmiotem koordynującym realizację Programu jest Wydział Polityki Społecznej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
2. Jednostkami realizującymi Program będą:
  - 1) Wydział Polityki Społecznej,
  - 2) Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych,
  - 3) Wydział Gospodarki Nieruchomościami,
  - 4) Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
  - 5) inne podmioty, komórki organizacyjne wchodzące w skład struktury organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.
3. Wskaźniki rezultatu planowanych działań do 31 grudnia 2026 roku:
  - 1) zmniejszenie liczby lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy z 3028 do 2832 lokali,
  - 2) zmniejszenie liczby lokali gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych z 1709 do 1613 lokali,

- 3) zmniejszenie liczby lokali z najmem socjalnym z 767 do 709 lokali,
  - 4) zmniejszenie liczby oczekujących na lokal mieszkalny z 128 do 0 gospodarstw domowych,
  - 5) zmniejszenie liczby oczekujących na wskazanie najmu socjalnego ze 100 do 0 gospodarstw domowych,
  - 6) zmniejszenie liczby gospodarstw domowych oczekujących na zamianę lokali z 65 do 0,
  - 7) zmniejszenie liczby niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do najmu socjalnego z 207 do 0,
  - 8) wyburzenie 12 budynków ze 104 lokalami,
  - 9) termomodernizacja 36 budynków,
  - 10) odzysk 500 lokali,
  - 11) pozyskanie 8 lokali w wyniku zmiany przeznaczenia obiektów budowlanych,
  - 12) remont 200 pustostanów,
  - 13) sprzedaż 100 lokali,
  - 14) wprowadzenie toalet i łazienek w 10 budynkach i 33 lokalach,
  - 15) wymiana źródeł ciepła w 51 budynkach i 401 lokalach.
4. Roczne wskaźniki rezultatu dla planowanych działań:
- 1) wyburzenie budynków według założeń zawartych w tabeli 6,
  - 2) termomodernizacja 6 budynków w latach 2022 -2023, a w latach 2024-2026 po 10 budynków rocznie,
  - 3) odzysk 100 lokali rocznie,
  - 4) pozyskanie 4 lokali w wyniku zmiany przeznaczenia obiektów budowlanych w 2022 roku oraz 4 lokali w 2023 roku,
  - 5) remont 40 pustostanów,
  - 6) sprzedaż lokali mieszkalnych – 60 lokali w 2022 roku oraz po 10 lokali rocznie w latach 2023-2026,
  - 7) wprowadzenie toalet i łazienek – 9 lokali w 2024 roku, 16 lokali w 2025 roku, 8 lokali w 2026 roku,
  - 8) wymiana źródeł ciepła – 50 lokali w 2023 roku, 27 lokali w 2024 roku, 158 lokali w 2025 roku, 166 lokali w 2026 roku.
5. Wskaźniki monitorowane w każdym roku:
- 1) liczba osób pobierających dodatek mieszkaniowy,
  - 2) liczba osób występujących o obniżkę czynszu,
  - 3) liczba osób uczestnicząca w *Programie ułatwienia spłaty zadłużenia*,
  - 4) liczba osób dokonująca zamian lokali,
  - 5) kwota odszkodowań za niewskazanie najmu socjalnego po wyroku sądowym z prawem do najmu socjalnego,
  - 6) kwota dotacji przedmiotowej do kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy,
  - 7) kwota dotacji celowej,
  - 8) poziom ściągalności czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne,
  - 9) poziom ściągalności czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela za najem socjalny,
  - 10) kwoty wydatkowane na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych,
  - 11) kwoty wydatkowane na remonty budynków stanowiących w 100% własność gminy,
  - 12) kwoty wydatkowane na remonty lokali stanowiących własność gminy,
  - 13) liczba najmu socjalnego lokali wskazanych eksmitowanym z podziałem na eksmisję z zasobu innego oraz z zasobu mieszkaniowego gminy,
  - 14) liczba wyroków sądowych wpływających do gminy z prawem do najmu socjalnego,
  - 15) liczba wniosków o wskazanie tymczasowego pomieszczenia,
  - 16) koszty zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy na 1m<sup>2</sup>,
  - 17) 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 Polityki Społecznej.
7. Sprawozdanie będzie obejmować:
- 1) liczebność zasobu, z podziałem na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali, mieszkania chronione,
  - 2) liczbę zawartych umów najmu lokali w innym zasobie,
  - 3) stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
  - 4) wysokość przychodów i kosztów utrzymania zasobu z podziałem na lokale mieszkalne, najem socjalny lokali,
  - 5) wskaźniki zawarte w ust. 4-5.

**Uzasadnienie**  
**do projektu uchwały Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej**

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2022-2026**

Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Obowiązkiem gminy Dąbrowa Górnicza jest zapewnienie lokali w ramach najmu socjalnego lokali, lokali zamiennych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez wynajem lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony lub czas oznaczony (w przypadku wydzielenia w zasobie mieszkaniowym lokali przeznaczonych do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy).

Z art 21 ust.1 pkt.1 przywołanej ustawy wynika, że na gminę nałożony jest obowiązek opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który obejmować ma co najmniej 5 kolejnych lat. Obecnie obowiązujący Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń opracowany został na lata 2018 - 2022, zachodzi więc konieczność uchwalenia nowego Programu na kolejny okres, tj. na lata 2022 - 2026. W Programie założono, że gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy 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 Dąbrowa Górnicza posiada udziały, polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie, polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym, polityce podażowej uwzględniającej potrzeby w zakresie lokali mieszkalnych, najmu socjalnego i lokali zamiennych. W ramach polityki zamian lokali zintensyfikowane zostaną działania Biura Zamian Lokali. Celem działania Biura Zamian Lokali jest zwiększenie dopasowania powierzchni użytkowej lokalu, wyposażenia w infrastrukturę techniczną lokalu i budynku, poziomu dostępności budynku i lokalu dla osób niepełnosprawnych i będących w wieku poprodukcyjnym do potrzeb i możliwości finansowych gospodarstw domowych, uwzględniając w szczególności sytuację życiową oraz liczbę osób wchodzących w skład poszczególnych gospodarstw domowych. Działania prowadzone w ramach polityki czynszowej będą zmierzały do zwiększenia poziomu pokrycia kosztów eksploatacji zasobu poprzez kontynuowanie działań w zakresie zwiększania poziomu ściągalności czynszów za najem socjalny lokali i lokali mieszkalnych, stosowanie instrumentów osłonowych o charakterze podmiotowym, tj. systemu obniżek czynszu, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych oraz wsparcie najemców rozwiązaniami ułatwiającymi spłatę zadłużenia w formie odpracowania zaległości, rozłożenia zaległości na raty. Polityka prywatyzacyjna oparta będzie na sprzedaży lokali głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina Dąbrowa Górnicza ma niewielki udział w nieruchomości wspólnej. Polityka remontowa natomiast będzie oparta na sukcesywnej realizacji potrzeb remontowych wskazanych w protokołach przeglądów okresowych. W ramach działań przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, termomodernizację budynków, remontów pustostanów, wymianę źródeł ciepła w budynkach i lokalach. Polityka podażowa polegać będzie w głównej mierze na odzysku lokali do ponownego wynajęcia z powodu naturalnego ruchu ludności, zdania lokalu przez dotychczasowego najemcę, wypowiedzenie przez gminę Dąbrowa Górnicza stosunku prawnego jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, gdy najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego. Należy również dodać, że przedmiotowy projekt opracowania był dodatkowo konsultowany z mieszkańcami miasta i organizacjami pozarządowymi.

II Zastępca Prezydenta Miasta

**Bożena Borowiec**