

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 2022 r.

**w sprawie: zmiany Uchwały nr XXXIV/732/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia
13 grudnia 2017 r. w sprawie: przyjęcia Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza
na lata 2018-2027**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 559 z późn. zm.), po przeprowadzeniu konsultacji społecznych na podstawie Uchwały nr XXXIX/814/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 3 września 2014 r., w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami miasta Dąbrowy Górniczej (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 4632 z późn. zm.), na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwala:

§ 1. Wprowadzić zmiany w załączniku do Uchwały nr XXXIV/732/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie: przyjęcia Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027 polegające na:

1) w pkt 13

a) wykreśla się fragment treści ze strony nr 159 o brzmieniu:

„Gmina Dąbrowa Górnicza podejmie również działania zwiększające przejrzystość rynku nieruchomości, poprzez:

1. Utworzenie i prowadzenie *Systemu monitoringu rynku mieszkaniowego* na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, gdzie gromadzone będą dane w zakresie kształtowania się :

- średnich cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w danym kwartale roku z podziałem na dzielnice,
- liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w danym kwartale,
- średnich cen 1 m² lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym i wtórnym w danym kwartale roku, z podziałem na dzielnice, przedziały powierzchni użytkowej,
- liczby transakcji lokalami mieszkalnymi i domami jednorodzinnymi na rynku pierwotnym i wtórnym w danym kwartale roku,
- średnich stawek czynszu 1 m² lokali mieszkalnych;

2. Utworzenie i prowadzenie *Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych* na terenie gminy na stronie internetowej Urzędu Miejskiego z uwzględnieniem m.in.:

- lokalizacji wraz ze zdjęciem,
- powierzchni,
- przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- istniejącego i przewidywanego uzbrojenia,
- rodzaju własności.”,

b) wykreśla się fragment treści ze strony nr 164 o brzmieniu:

„Gmina Dąbrowa Górnicza poprzez ograniczenie jednej z barier inwestowania na rynku mieszkaniowym, tj. braku informacji o cenach nieruchomości oraz dostępności gruntów inwestycyjnych, ma na celu zachęcenie potencjalnych inwestorów indywidualnych do budowania domów jednorodzinnych z wykorzystaniem nieruchomości gruntowych oferowanych przez

prywatnych właścicieli (Bank informacji o wolnych terenach mieszkaniowych, System monitoringu rynku mieszkaniowego).”;

c) **fragment treści ze strony nr 164 o brzmieniu:**

„Ponadto, w przypadku budownictwa wielorodzinnego przez inwestorów indywidualnych, gmina Dąbrowa Górnicza przewiduje możliwość organizowania przetargów na nieruchomości gruntowe dla realizacji takiego budownictwa na zasadzie **tzw. Kooperatyw mieszkaniowych.**”;

otrzymuje brzmienie:

„Gmina Dąbrowa Górnicza w przypadku budownictwa wielorodzinnego przez inwestorów indywidualnych przewiduje możliwość organizowania przetargów na nieruchomości gruntowe dla realizacji takiego budownictwa na zasadzie **tzw. Kooperatyw mieszkaniowych.**”;

2) w pkt 15 **wykreśla się fragment treści ze strony nr 215 o brzmieniu:**

„Zespół raz do roku do 30 września będzie składał Radzie Miejskiej sprawozdanie ze wskaźników realizacji celów Polityki mieszkaniowej za rok ubiegły. Do 30 września 2023 roku Zespół przedstawi Radzie Miejskiej ewaluację wdrożenia przedsięwzięć za okres lat 2018-2022. Do 30 września 2027 roku Zespół przedstawi Radzie Miejskiej ewaluację wykonania założeń Polityki mieszkaniowej za okres lat 2018-2026, która będzie punktem wyjścia do przygotowania nowej Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowy Górniczej na lata 2028-2037.”;

3) w pkt 16

a) **fragment treści ze strony nr 217 o brzmieniu:**

„W celu realizacji wizji: gmina Dąbrowa Górnicza wykorzystująca motory rozwoju lokalnego i regionalnego do tworzenia możliwie najatrakcyjniejszych warunków dla realizacji potrzeb mieszkaniowych mieszkańców zarówno w formie najmu, jak i własności, prowadząca jednocześnie aktywne działania zachęcające właścicieli zasobów do rewitalizacji istniejących zasobów oraz zwiększająca efektywność gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy **stworzono łącznie 63 wskaźniki monitorowania realizacji priorytetów**, w tym dla:

- Priorytetu I Rozwinięty rynek mieszkaniowy na wynajem i sprzedaż – 29 wskaźników,
- Priorytetu II Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe – 8 wskaźników,
- Priorytetu III Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy

– 26 wskaźników.”;

otrzymuje brzmienie:

„W celu realizacji wizji: gmina Dąbrowa Górnicza wykorzystująca motory rozwoju lokalnego i regionalnego do tworzenia możliwie najatrakcyjniejszych warunków dla realizacji potrzeb mieszkaniowych mieszkańców zarówno w formie najmu, jak i własności, prowadząca jednocześnie aktywne działania zachęcające właścicieli zasobów do rewitalizacji istniejących zasobów oraz zwiększająca efektywność gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy **stworzono łącznie 30 wskaźników monitorowania realizacji priorytetów**, w tym dla:

- Priorytetu I Rozwinięty rynek mieszkaniowy na wynajem i sprzedaż – 10 wskaźników,
- Priorytetu II Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe – 4 wskaźniki,
- Priorytetu III Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy

– 16 wskaźników.”;

b) **wykreśla się fragment treści ze strony nr 217 o brzmieniu:**

Ocenę efektów realizacji priorytetów, a w ich obrębie celów strategicznych, kierunków działań oraz przedsięwzięć należy przeprowadzać raz w roku do 30 czerwca za rok poprzedni.

c) **wykreśla się fragment treści ze strony nr 217 o brzmieniu:**

- „• System monitoringu rynku mieszkaniowego,
- Bank informacji o wolnych terenach mieszkaniowych,”;

d) **nadaje się nowe brzmienie tabeli nr 151:**

Tabela 151. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Polityki mieszkaniowej dla Priorytetu I Rozwinięty rynek mieszkaniowy na wynajem i sprzedaż

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.12.2016
M1. Liczba mieszkań w zasobie ogółem	szt.	BDL GUS	Zwiększenie zasobów do 52349 mieszkań Tendencja rosnąca	49949
E1. Dynamika liczby mieszkań w zasobie ogółem rok do roku	szt.	BDL GUS	Co najmniej 240 mieszkań rocznie	-
M2. Liczba mieszkań w zasobie na 1000 mieszkańców	szt.	BDL GUS	Co najmniej 430 mieszkań na 1000 mieszkańców Tendencja rosnąca	410,2
E2. Dynamika liczby mieszkań w zasobie na 1000 mieszkańców	szt.	BDL GUS	Przyrost nasycenia o co najmniej 2 mieszkania na 1000 mieszkańców rocznie	-
M3. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Osoba/mieszkanie	BDL GUS	2,34 osoby na 1 mieszkanie Tendencja malejąca	2,44
E3. Dynamika przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie	Osoba/mieszkanie	BDL GUS	0,01 osoby na 1 mieszkanie rocznie	-
M4. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m ² /osobę	BDL GUS	26,8 m ² pu mieszkania na 1 osobę Tendencja rosnąca	24,8
E4. Dynamika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę	m ² /osobę	BDL GUS	0,2 m ² pu mieszkania na 1 osobę rocznie	-
M5. Wyposażenie mieszkań w wodociąg	%	Dąbrowskie Wodociągi sp. z o.o.	Zgodnie z planami Dąbrowskich Wodociągów sp. z o.o. Tendencja rosnąca	99,2%*
E5. Dynamika wyposażenia mieszkań w wodociąg rok do roku	%	Dąbrowskie Wodociągi sp. z o.o.	Zgodnie z planami Dąbrowskich Wodociągów sp. z o.o.	-
M6. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej	osoby	Dąbrowskie Wodociągi sp. z o.o.	Zgodnie z planami Dąbrowskich Wodociągów sp. z o.o. Tendencja rosnąca	86,9%*
E6. Dynamika liczby ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej rok do roku	%	Dąbrowskie Wodociągi sp. z o.o.	Zgodnie z planami Dąbrowskich Wodociągów sp. z o.o.	-
M7. Wyposażenie mieszkań w gaz sieciowy	%	BDL GUS	Tendencja rosnąca	77%*
E7. Dynamika wyposażenia mieszkań w gaz sieciowy rok do roku	%	BDL GUS	Zależna głównie od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego	-
M8. Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie	%	BDL GUS	Tendencja rosnąca	87,3%*
E8. Dynamika wyposażenia mieszkań centralne ogrzewanie rok do roku	%	BDL GUS	Zależna od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz wymiany źródeł ciepła w zasobie gminy	-
M9. Wyposażenie mieszkań w łazienkę	%	BDL GUS	Tendencja rosnąca	95,8%*

E9. Dynamika wyposażenia mieszkań w łazienkę	%	BDL GUS	Zależna od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz procesów remontowych	-
M10. Liczba gruntów gminnych sprzedanych w przetargach	szt.	Urząd Miejski	Zgodnie z <i>Wykazem gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży</i>	Średnia z 5 lat – 7 rocznie
E10. Dynamika liczby gruntów gminnych sprzedanych w przetargach rok do roku	%	Urząd Miejski	Zgodna z <i>Wykazem gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży</i>	-

*Według stanu na 31.12.2015r.

e) nadaje się nowe brzmienie tabeli nr 152:

Tabela 152. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Polityki mieszkaniowej dla Priorytetu 2 Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 30.06.2017
M1. Liczba budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji	szt.	Spółdzielnie mieszkaniowe	Wszystkie budynki po przeprowadzonej termomodernizacji	Budynki do ocieplenia: SM Lokator 27 z 228, SM Podlesie 0 z 7, SM Górnik 0 z 17, SM Koksik 1 z 1, SM Fenix b.d. z 7
M2. Liczba budynków mieszkalnych gminy, w których dokonano termomodernizacji	szt.	MZBM/TBS	Wszystkie budynki po przeprowadzonej termomodernizacji do 2027 r.	Budynki do ocieplenia: 46 ze 122
M3. Liczba budynków z których usunięto azbest w ramach <i>Programu „Dąbrowa Górnicza wolna od azbestu”</i>	szt.	Urząd Miejski	Brak budynków mieszkaniowych zawierających elementy azbestu	Brak danych
M4. Liczba wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach <i>Planu Ograniczania Niskiej Emisji</i>	szt.	Urząd Miejski	Zmniejszenie liczby lokali i budynków ze starym systemem ogrzewania Ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną	W latach 1998-2015 gmina udzieliła łącznie 2237 dotacji

f) nadaje się nowe brzmienie tabeli nr 153:

Tabela 153. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 3 Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.06.2017
M1. Liczba lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy oraz najmowanych przez gminę w prywatnym zasobie	szt.	MZBM/TBS	Zwiększenie liczby lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy oraz poprzez najem lokali prywatnym zasobie. do poziomu całościowego zaspokojenia potrzeb na lokale mieszkalne	2504

M2. Liczba lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy oraz najmowanych przez gminę w prywatnym zasobie i w TBS	szt.	MZBM/TBS	Wzrost liczby lokali socjalnych w zasobie oraz poprzez najem lokali w prywatnym zasobie i TBS do poziomu zapewniającego zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach oraz eksmitowanych	780 +29 lokali w zasobie prywatnym
M3. Liczba pomieszczeń tymczasowych w zasobie mieszkaniowym gminy	szt.	MZBM/TBS	Liczba pomieszczeń tymczasowych zgodna z bieżącymi potrzebami	33
M4. Liczba mieszkań chronionych	szt.	MZBM/TBS i MOPS	Stworzenie 2 mieszkań chronionych dla 20 osób	0
M5. Liczba zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy	szt.	MZBM/TBS	Dopasowanie najemców do zajmowanej powierzchni	
M6. Liczba osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobu gminy	szt.	MZBM/TBS	Realizacja na bieżąco potrzeb mieszkaniowych. Zmniejszanie liczby osób oczekujących na wskazanie lokalu. Zrealizowane potrzeby.	505
E6. Dynamika liczby z osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu rok do roku	szt.	MZBM/TBS	104 wnioski rocznie	-
M7. Liczba osób zakwalifikowanych na zamianę lokalu z urzędu	szt.	MZBM/TBS	Realizacja do końca 2019 roku, następne wnioski realizowane na bieżąco.	73
E7. Dynamika liczby z osób zakwalifikowanych na zamianę lokalu z urzędu rok do roku	szt.	MZBM/TBS	Zależna od bieżących potrzeb	-
M8. Liczba orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu prywatnego	szt.	MZBM/TBS	Realizacja na bieżąco wyroków sądowych. Całościowa realizacja potrzeb.	206
E8. Dynamika liczby orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu prywatnego	%	MZBM/TBS	Zależna od sytuacji rynkowej. Tendencja malejąca.	-
M9. Liczba orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu gminy	szt.	MZBM/TBS	Realizacja na bieżąco wyroków sądowych. Całościowa realizacja potrzeb.	243
E9. Dynamika liczby orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu gminy	%	MZBM/TBS	Zależna od sytuacji rynkowej. Tendencja malejąca.	-
M10. Wysokość stawki bazowej czynszu za lokal mieszkalny	zł/m ²	MZBM/TBS	Ekonomizacja polityki czynszowej	8,38
M11. Wysokość stawki czynszu za lokal socjalny	zł/m ²	MZBM/TBS	Urealnianie stawki czynszu za lokal socjalny ze względu na ceny w usługach dostarczanych do nieruchomości	1,80zł
M12. Ściągalność czynszu za lokale mieszkalne	%	MZBM/TBS	Zwiększenie ściągalności czynszu do poziomu co najmniej 90,5%	85,37%
M13. Ściągalność czynszu za lokale socjalne	%	MZBM/TBS	Zwiększenie ściągalności czynszu do poziomu co najmniej 50%	6% w 2016 r.

M14. Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy	szt.	Urząd Miejski	Zwiększenie liczby najemców korzystających z pomocy podmiotowej. Zmniejszenie zaległości w opłatach za lokale	5171 w 2016 r.
M15. Liczba najemców korzystających z obniżek czynszów na wniosek	osoby	MZBM/TBS	Zwiększenie liczby najemców korzystających z pomocy podmiotowej. Zmniejszenie zaległości w opłatach za lokale	437 najemców w 2016 r.
M16. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	szt.	Urząd Miejski	Tendencja spadkowa	199 lokali w 2016 r.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Dąbrowie
Górnicej

Agnieszka Pasternak

UZASADNIENIE

do projektu Uchwały Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej w sprawie zmiany Uchwały nr XXXIV/732/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 13 grudnia 2017 r. w sprawie: przyjęcia Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027

Jednym z obszarów audytu prowadzonego przez Biuro Audytu Wewnętrznego pod nazwą: System realizacji zadań MZBM – ocena kontroli zarządczej, był obszar zgodności celów i warunków działania organizacji z przepisami prawa – monitorowanie i realizacja założonych priorytetów i celów strategicznych wynikających z Polityki mieszkaniowej oraz programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym.

W zaleceniach pokontrolnych z dnia 13.05.2022 r., w zakresie Polityki mieszkaniowej realizowanej przez Wydział Polityki Społecznej, Mieszkaniowej i Zdrowia zalecono przeprowadzanie analizy gospodarki mieszkaniowej o bardziej przejrzyste wskaźniki oraz dokonanie zmian w sprawie powołanego Zespołu ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej.

Z Polityki mieszkaniowej wykreślone zostaną między innymi te wskaźniki:

- które są publikowane na stronach GUS, tym samym są ogólnie dostępne,
- których realizacja jest niemożliwa ponieważ minął już wyznaczony termin ich realizacji,
- które są powieleniem wskaźników publikowanych w sprawozdaniach MZBM.

Zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi zostanie ustalony nowy skład Zespołu ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej. Nowopowołany Zespół będzie na bieżąco identyfikował nowe wyzwania sektora mieszkaniowego w gminie oraz ewentualne zagrożenia mogące wpłynąć na realizację założonych celów strategicznych.

Szczegółowe dane z realizacji Polityki mieszkaniowej i Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy są prezentowane corocznie w raporcie o stanie gminy.

W związku z powyższym zasadnym jest podjęcie niniejszej uchwały.