

UCHWAŁA 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. 2017 poz. 1875), 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),

na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej uchwała:

§ 1

Przyjąć Politykę mieszkaniową gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027 stanowiącą załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Dąbrowie Górniczej

Agnieszka Pasternak

Załącznik do Uchwały Nr XXXIV/732/2017
Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej
z dnia 13 grudnia 2017 r.

POLITYKA MIESZKANIOWA GMINY DĄBROWA GÓRNICZA NA LATA 2018-2027

Dąbrowa Górnicza, wrzesień 2017 r.

Spis treści

Wprowadzenie.....	4
1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej.....	5
2. Wpływ aktualnej polityki mieszkaniowej państwa na lokalną gospodarkę mieszkaniową miasta .	8
3. Cele i kierunki działań określone przez inne dokumenty strategiczne związane z rozwojem mieszkalnictwa w gminie Dąbrowa Górnicza.....	15
4. Potencjał rozwoju mieszkalnictwa w gminie Dąbrowa Górnicza	20
4.1. Potencjał demograficzny	20
4.2. Potencjał gospodarczy	26
4.3. Potencjał przestrzenny.....	31
4.4. Potencjał społeczny	35
5. Ocena wskaźnikowa sytuacji mieszkaniowej w gminie Dąbrowa Górnicza na tle innych miast Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej oraz Jaworzna.....	39
5.1. Ocena liczbowa i jakościowa zasobów mieszkaniowych oraz struktury własności.....	40
5.1.1. Zasób mieszkaniowy ogółem	40
5.1.2. Zasób mieszkaniowy miasta.....	50
5.1.3. Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych.....	58
5.1.4. Zasób mieszkaniowy zakładów pracy	77
5.2. Ocena efektów rzeczowych oraz struktury inwestorskiej w budownictwie mieszkaniowym.....	78
5.3. Szacunek rynkowych i komunalnych potrzeb mieszkaniowych	84
6. Pojemność rynku mieszkaniowego – ilość transakcji sprzedaży i wynajmu w gminie Dąbrowa Górnicza	90
7. Ceny mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w gminie Dąbrowa Górnicza	92
8. Ocena dotychczasowej polityki remontowo - modernizacyjnej realizowanej w mieszkaniowych zasobach gminy	97
9. Ocena poziomu czynszów za najem lokalu w różnych typach zasobów, w szczególności ocena dotychczasowej polityki czynszowej w mieszkaniowych zasobach gminy	104
10. Ocena dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem -koszty i efekty zarządzania przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.....	119
11. Ocena możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na rynku sprzedaży i wynajmu mieszkań gospodarstw domowych ze względu na liczbę osób oraz grup społeczno – ekonomicznych.....	123
12. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne.....	150
13. Wskazanie rozstrzygnięć strategicznych dla gminy Dąbrowa Górnicza.....	151
13.1. Wizja	151
13.2. Priorytety	152

13.3. Cele strategiczne.....	154
13.4. Przedsięwzięcia i działania strategiczne oraz przedsięwzięcia i działania wspierające	157
13.4.1. Priorytet 1. Rozwinięty rynek mieszkaniowy na wynajem i sprzedaż	157
13.4.2. Priorytet 2. Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	186
13.4.3. Priorytet 3. Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy.....	195
14. Możliwość wdrożenia Społecznych Agencji Najmu ze względu na potencjał prywatnego rynku najmu.....	207
15. Proces wdrażania i finansowania realizacji przedsięwzięć lokalnej polityki mieszkaniowej .	214
16. Monitoring i ewaluacja lokalnej polityki mieszkaniowej.....	217
Podsumowanie	228
Spis tabel	229
Spis rysunków	234

Wprowadzenie

Z uwagi na rosnące problemy miast w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, w szczególności tych najuboższych, jak również ze względu na znaczące przeorientowanie instrumentów polityki mieszkaniowej na szczeblu państwa, niezbędne stało się opracowanie dokumentu strategicznego pt. Polityka mieszkaniowa gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018 - 2027, który uwzględni możliwość zastosowania wszelkich dostępnych instrumentów polityki mieszkaniowej państwa na szczeblu lokalnym, jak również kreuje nowe rozwiązania, niestosowane do tej pory w gminach w Polsce.

Opracowanie dokumentu i jego wdrożenie pozwoli zrealizować przedstawioną wizję, priorytety, cele i kierunki rozwoju sektora mieszkaniowego w gminie w średnim okresie czasu. W Polityce mieszkaniowej wskazane są również przedsięwzięcia strategiczne, które gmina Dąbrowa Górnicza będzie realizowała w kolejnych latach w sposób uporządkowany, przemyślany i innowacyjny. Ponadto w opracowaniu dokonana została diagnoza stanu mieszkalnictwa oraz analiza potencjału rozwoju sektora mieszkaniowego. Pozwoli to zoptymalizować działania gminy Dąbrowa Górnicza w zakresie prowadzenia racjonalnej, a zarazem efektywnej polityki mieszkaniowej, zarówno w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego gminy, jak i tworzenia warunków do rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego dla gospodarstw domowych o różnej sile nabywczej i strukturze wiekowej.

W przedsięwzięciach strategicznych uwzględnione zostaną również możliwe zastosowania procesu hybrydyzacji, tj. komponowania i współdziałania w obrębie jednego budynku wielolokalowego lub zespołu budynków użytkowników lokali o odmiennym statusie ekonomicznym i wiekowym. Z punktu widzenia rozwoju społecznego zastosowanie rozwiązań hybrydowych (miks najemców) może oznaczać przełom w planowaniu gospodarki mieszkaniowej. Atrakcyjności sektora mieszkaniowego nie można bowiem budować obecnie jedynie na efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego, skali rewitalizowanych budynków w zasobie mieszkaniowym. Dzięki hybrydyzacji nastąpi adaptacyjność procesów demograficznych ze środowiskiem zamieszkania oraz optymalizacja procesów społecznych w odniesieniu do gospodarstw domowych o zróżnicowanej strukturze ekonomicznej. Nowe trendy, zmiany stylu życia, procesy demograficzne kreują potrzebę stworzenia takich form zamieszkania, które umożliwiłyby współistnienie w najbliższym otoczeniu ludzi o różnych potrzebach. Stosowane przez gminę Dąbrowa Górnicza procesy hybrydyzacji w zakresie łączenia, zderzenia, wymieszania różnych użytkowników zasobów mieszkaniowych pod względem wieku, sytuacji ekonomicznej i społecznej są niezbędne zarówno w kontekście stworzenia warunków do inkluzji społecznej osób wykluczonych, jak również do kreowania właściwego środowiska zamieszkania, z uwzględnieniem różnorodności społecznej.

Tworząc dokument strategiczny, przyjęto założenie, że jakość zamieszkania tworzy nie tylko stan techniczny i funkcjonalny budynku, sposób zagospodarowania otoczenia, dostęp do infrastruktury społecznej, komunikacyjnej, ale przede wszystkim społeczność zamieszkująca w tym samym budynku lub zespole budynków. Wskazane zostały rozwiązania, które mają szansę stworzyć więzy społeczne pomiędzy różnymi, odmiennymi typami gospodarstw domowych współtworzącymi w Dąbrowie Górniczej własne, przyjazne, oparte na wzajemnym szacunku i empatii środowisko zamieszkania.

1. Cele i zadania gminy w zakresie lokalnej gospodarki mieszkaniowej

Mieszkalnictwo należy do ważniejszych obszarów interwencjonizmu publicznego w gospodarce rynkowej. Interwencjonizm na obszarze mieszkalnictwa przejawia się w kreowaniu polityki mieszkaniowej, która wyznacza ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwo lub inne podmioty publiczne do osiągnięcia określonych celów¹. Polityka mieszkaniowa jest zatem ogółem decyzji i poczynań prowadzących do osiągnięcia założonego modelu warunków i stosunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej². Polityka mieszkaniowa realizowana jest na szczeblu państwa i samorządów terytorialnych. Interwencje publiczne w sektorze mieszkaniowym przyjmują postać: środków prawnych i administracyjnych, pomocy finansowej i (lub) bezpośrednich działań. Władze publiczne oddziałują na mieszkalnictwo w celach ekonomicznych i socjalnych, wypełniając funkcję redystrybucyjną i stymulacyjną. W przypadku mieszkalnictwa zakres interwencji obejmuje podaż mieszkań oraz popyt na mieszkania, wpływając na proces zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Ponadto wspierana jest środkami publicznymi oraz instrumentami regulacyjnymi faza eksploatacji istniejącego zasobu mieszkaniowego.

Z rezolucji Zgromadzenia Ogólnego ONZ wynika, że „(...) każdy człowiek ma prawo do poziomu życia zapewniającego (...) mieszkanie (...)”³, co nakłada na państwo pewne obowiązki względem obywateli. Również polska Konstytucja ustanawia, że: „władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”⁴.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W zakresie gospodarki mieszkaniowej zadania własne gminy obejmują następujące obszary:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- gminnych dróg, ulic,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- pomocy społecznej,
- gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej określa, że do zadań własnych gminy z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym. Udzielenie schronienia następuje przez przyznanie tymczasowego miejsca noclegowego w noclegowniach,

¹ A. Andrzejewski, Polityka mieszkaniowa, PWE, Warszawa 1979, s.25.

² Propozycje zmian w polityce mieszkaniowej, praca zbiorowa pod redakcją E. Kuminka [w] : „Mieszkalnictwo zagrożenia i szanse rozwoju” zbiór opracowań pod redakcją naukową H. Kuleszy i W. Niecińskiego, Warszawa 1989, Państwowe Wydawnictwo Ekonomiczne, s.46.

³ Rezolucja Zgromadzenia Ogólnego ONZ nr 217 A z 1948 roku, Powszechna Deklaracja Praw Człowieka.

⁴ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, art. 75.

schroniskach, domach dla bezdomnych i innych miejscach do tego przeznaczonych oraz prowadzenie i zapewnienie miejsca w placówkach opiekuńczo-wychowawczych, wsparcia dziennego lub w mieszkaniach chronionych.

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 zapewnianie lokali socjalnych, zamiennych, pomieszczeń tymczasowych oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. Akt normatywny obliguje również gminę Dąbrowa Górnicza do opracowania i uchwalenia dokumentów, jakimi są: Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład tego zasobu. Ponadto zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami gmina musi zapewniać pomieszczenia tymczasowe w przypadku, gdy dłużnik nie ma prawa do lokalu socjalnego lub zamiennego.

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U.2017.827 t.j) określa zasady i formy gospodarki komunalnej jednostek samorządu terytorialnego, polegające na wykonywaniu przez te jednostki zadań własnych, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Akt normatywny wskazuje, iż gospodarka komunalna obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej i mające charakter zadań własnych. Gospodarka ta może być prowadzona przez jednostkę samorządu terytorialnego, w szczególności za pośrednictwem samorządowego zakładu budżetowego lub spółki prawa handlowego oraz na zasadzie powierzania zadań z zachowaniem przepisów ustaw wymienionych w art.3 ust.1 ustawy m.in. Prawo zamówień publicznych: osobom fizycznym, osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej.

Rolą gminy Dąbrowa Górnicza jest zatem tworzenie optymalnych warunków do rozwoju mieszkalnictwa na terenie miasta, w szczególności w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego oraz zwiększenia efektywności gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi. Dlatego też polityka mieszkaniowa umożliwiająca swobodny dostęp do mieszkań o odpowiednim standardzie będzie jednym z istotniejszych filarów rozwoju gospodarczego gminy.

W zakresie efektywnej i racjonalnej gospodarki mieszkaniowej, instrumenty lokalnej polityki mieszkaniowej powinny obejmować następujące obszary:

- gospodarkę gruntami,
- realizację komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- rozwój przestrzenny miasta,
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców poprzez odpowiednią podaż lokali socjalnych, komunalnych, zamiennych oraz pomieszczeń tymczasowych,
- budownictwo na wynajem realizowane przez różne podmioty funkcjonujące na terenie gminy,
- zmniejszenie ryzyka dla wynajmujących mieszkania,
- finansowanie wypłat dodatków mieszkaniowych,
- finansowanie wypłat dodatków energetycznych,

- remonty budynków i lokali mieszkalnych będących w gestii gminy,
- prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabszych grup ludności.

Ze względu na cechy zarówno nieruchomości mieszkaniowych, jak i rynku mieszkaniowego, tj. wysoką kapitałochłonność, niską elastyczność cenową podaży i popytu, długi cykl inwestycyjny, ryzyka inwestycyjne gmina Dąbrowa Górnicza realizować będzie politykę mieszkaniową, kierując się następującymi zasadami:

1. polityka wspierania mieszkalnictwa będzie przejrzysta, a informacja o instrumentach pomocowych będzie ogólnie dostępna;
2. pomoc obejmie swym oddziaływaniem różne grupy ekonomiczne, tj. zarówno najuboższe gospodarstwa domowe, jak i gospodarstwa o średnich i wyższych dochodach;
3. instrumenty pomocowe będą odpowiednio dostosowane do gospodarstw domowych w zależności od ich sytuacji materialnej i życiowej;
4. wykorzystane zostaną wszelkie możliwe instrumenty wsparcia mieszkalnictwa zaprojektowane na szczeblu państwa,
5. w maksymalnym stopniu wykorzystane będą środki prywatne – stosowane będą takie rozwiązania, które pozwolą na optymalne wykorzystanie środków gospodarstw domowych i sektora prywatnego;
6. prowadzona polityka mieszkaniowa nie będzie konkurowała z mechanizmami rynkowymi, przede wszystkim z komercyjnymi możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, a będzie w stosunku do nich komplementarna i aktywizująca działania rynkowe,
7. zastosowane instrumenty polityki mieszkaniowej będą cechowały się ekonomiczną wydajnością, przy jednoczesnej realizacji celów społecznych;
8. lokowanie nowych inwestycji mieszkaniowych będzie optymalne z punktu widzenia realizacji celów mieszkaniowych przyszłych użytkowników;
9. obejmie swym oddziaływaniem zarówno fazę budownictwa mieszkaniowego, jak i gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym.
10. zaprojektowane i zastosowane zostaną nowoczesne rozwiązania w zakresie rynku wynajmu mieszkań.

Władze gminy Dąbrowa Górnicza będą dążyć do zagwarantowania optymalnej efektywności lokalnemu rynkowi mieszkaniowemu i budowlanemu. Intencją gminy Dąbrowa Górnicza jest tworzenie warunków wszystkim mieszkańcom do realizacji potrzeb mieszkaniowych zarówno w formie własności, jak i najmu. Działania gminy będą skierowane na likwidację przyczyn niekorzystnych zjawisk występujących w sektorze mieszkaniowym, a nie jedynie na redukcję ich niekorzystnych skutków, przy wykorzystaniu wszelkich możliwych rozwiązań oraz wprowadzaniu do lokalnej polityki mieszkaniowej innowacyjnych instrumentów stosowanych w innych krajach Unii Europejskiej.

2. Wpływ aktualnej polityki mieszkaniowej państwa na lokalną gospodarkę mieszkaniową miasta

Lokalna polityka mieszkaniowa gminy Dąbrowa Górnicza będzie uwzględniała główne cele oraz kierunki działań określone przez najważniejsze dokumenty strategiczne przyjęte na szczeblu państwa, tj.:

- *Strategię Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020,*
- *Strategię Rozwoju Kraju 2020,*
- *Krajową Politykę Miejską 2023,*
- *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku,*
- *Narodowy Program Mieszkaniowy.*

W *Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020* głównym celem działań jest rozwijanie kapitału ludzkiego poprzez wydobywanie potencjałów osób, tak aby mogły one w pełni uczestniczyć w życiu społecznym, politycznym i ekonomicznym na wszystkich etapach życia⁵. W celu szczegółowym 1: Wzrost zatrudnienia wskazano niezbędny kierunek interwencji: zwiększanie mobilności przestrzennej pracowników i osób poszukujących pracy. W celu szczegółowym 2: Wydłużenie okresu aktywności zawodowej i zapewnienie lepszej jakości funkcjonowania osób starszych wskazano niezbędny kierunek interwencji: zwiększenie dostępności mieszkań, w tym w ramach wynajmu. W celu szczegółowym 3: Poprawa sytuacji osób i grup zagrożonych wykluczeniem społecznym wskazano niezbędny kierunek interwencji: Zwiększenie dostępności mieszkań, w tym poprzez rozbudowę systemu najmu oraz rozwój mieszkalnictwa społecznego, przy założeniu, że będzie ono formą doraźnego i ograniczonego czasowo wsparcia osób w trudnej sytuacji materialnej.

Realizacja celów została wpisana w poszczególne etapy życia i kariery gospodarstw domowych. Propozycje działań odnoszące się do sfery mieszkaniowej ujęto w czwartym cyklu życia - cyklu kariery, obejmującym aktywność zawodową, uczenie się dorosłych i rodzicielstwo. Przyjęto, że głównym wyzwaniem dla Polski w najbliższych latach, z powodu zachodzących zmian demograficznych, będzie zwiększanie liczby osób aktywnych zawodowo i podejmujących zatrudnienie, co jest kluczowe dla rozwoju gospodarczego i zwiększania innowacyjności polskiej gospodarki.

Dlatego też narzędziem, które powinno poprawić sytuację jest zwiększenie dostępności mieszkań, jako element polityki demograficznej, w szczególności poprzez zaproponowanie nowego instrumentu finansowego wsparcia młodych ludzi w nabywaniu własnego mieszkania, z wbudowanymi elementami preferującymi osoby zakładające i powiększające rodzinę.

Realizacja celu, jakim jest wzrost aktywności ekonomicznej Polaków nie będzie możliwa bez zastosowania narzędzi kierowanych do osób wykluczonych, osób w starszym wieku oraz osób niepełnosprawnych. W obszarze mieszkalnictwa służyć temu powinno narzędzie zapobiegania wykluczeniu społecznemu w aspekcie mieszkaniowym, co dotyczy

⁵ Uchwała Nr 104 Rady Ministrów z dnia 18 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020 Dz.U z 2013, poz. 640.

głównie osób najuboższych, ale także osób znajdujących się w szczególnej sytuacji życiowej (ze względu np. na wiek, niepełnosprawność, sytuację rodzinną) mających problem z samodzielnym zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych na akceptowalnym poziomie. Osoby te powinny mieć zapewnione wsparcie w zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych, co jest warunkiem podejmowania działań także na rynku pracy. Ze względu na specyfikę tych grup społecznych, powinny się one znajdować pod opieką samorządów gminnych i organizacji pożytku publicznego, dostarczających m.in. lokale komunalne, lokale socjalne, mieszkania chronione lub – w skrajnych przypadkach – miejsca w noclegowniach i domach dla bezdomnych.

W dokumencie wskazano, że ze względu na fakt, iż polski rynek pracy charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem regionalnym i tzw. wyspowym charakterem, sytuacja może ulec poprawie poprzez zwiększenie mobilności wewnętrznej. Można to osiągnąć przez wsparcie mobilności terytorialnej poprzez odpowiednie elementy polityki mieszkaniowej w zakresie najmu, co pozwoli na zwiększenie dostępności mieszkań do wynajęcia okazjonalnego i długookresowego. Oznacza to wprowadzenie mechanizmu promującego wynajmowanie mieszkań, a nie tylko ich zakup.

W *Strategii Rozwoju Kraju 2020* założono, że w okresie objętym strategią polityka mieszkaniowa będzie się koncentrować na likwidacji deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej⁶. Wprowadzone zostaną formy podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem. Jednocześnie prowadzone będą działania mające na celu likwidację luki remontowej i ograniczenie zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym. Ważną kwestią jest także obniżenie kosztów budowy mieszkań i racjonalizacja przestrzenno-funkcjonalna nowych zasobów mieszkalnych przez stworzenie odpowiedniego zasobu uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Przyjęto, że celem polityki mieszkaniowej będzie także racjonalizacja zasad gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym oraz zasobami towarzystw budownictwa społecznego.

Na jakość życia w mieście, a przede wszystkim na jej dobrą ocenę, składa się wiele czynników – bezpieczeństwo, dobry dostęp do wysokiej jakości usług publicznych, w tym zdrowotnych, rynku pracy, oferty mieszkaniowej, oferty spędzania czasu wolnego, oferty kulturalnej, środowiska i transportu publicznego, atrakcyjnych przestrzeni publicznych⁷. Według założeń *Krajowej Polityki Miejskiej 2023* stabilna sytuacja mieszkaniowa przyczynia się do wzrostu poczucia bezpieczeństwa i umożliwia mieszkańcom realizację aspiracji życiowych (np. posiadanie dzieci). Mieszkalnictwo stanowi jeden z głównych obszarów działań zmierzających do odwrócenia negatywnych trendów demograficznych. Podkreślono, że w decyzjach inwestycyjnych dotyczących mieszkalnictwa należy uwzględniać prognozy demograficzne. Za ważne uznano zwiększanie dostępności mieszkań, szczególnie dla tych grup społecznych, które nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na rynku (osób i rodzin o niskich dochodach oraz zagrożonych wykluczeniem społecznym). Obok rozwijania gminnych zasobów mieszkaniowych (np. dzięki wykorzystaniu grantów z Funduszu Dopląt), ważne jest również racjonalne

⁶ Dokument przyjęty Uchwałą Nr 157 Rady Ministrów z dnia 25 września 2012 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Kraju 2020, M.P. 2012 poz. 882, s.149.

⁷ Uchwała Nr 198 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej, Dz.U z 2015, poz.1235.

zarządzanie istniejącym zasobem. Rząd w swoich działaniach powinien rozwijać inicjatywy ukierunkowane na poprawę bezpieczeństwa socjalnego rodzin poprzez pomoc w realizacji fundamentalnej potrzeby, jaką jest mieszkanie. Samorządy powinny także korzystać z możliwości, które daje rozwijany sektor budownictwa czynszowego (społecznego i prywatnego). W jego ramach mogą być szczególnie wspierane wybrane grupy docelowe, np. osoby młode oraz rodziny z dziećmi. Zaznaczono, że konieczne jest prowadzenie dalszych działań regulacyjnych i finansowych na rzecz tworzenia efektywnego systemu wynajmu mieszkań i upowszechnienia tej formuły realizacji potrzeb mieszkaniowych.

W dokumencie definiującym politykę mieszkaniową państwa z 2010 roku pt. *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku*, który został opracowany w wyniku rezolucji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lutego 2010 r. w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010-2020, założono, że polityka wsparcia mieszkalnictwa powinna koncentrować się na:

- likwidacji deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej,
- wprowadzeniu efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem oraz budownictwie własnościowym,
- eliminacji podstawowych elementów ryzyka związanych z rozwojem prywatnego budownictwa mieszkań na wynajem,
- obniżeniu kosztów budowy mieszkań i racjonalizacji przestrzenno-funkcjonalnej nowych zasobów mieszkalnych poprzez stworzenie odpowiedniego zasobu uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- likwidacji luki remontowej,
- ograniczeniu zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym,
- racjonalizacji zasad gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym oraz zasobami towarzystw budownictwa społecznego⁸.

Określono również podstawowe kierunki działań polityki mieszkaniowej:

- precyzyjna w adresowaniu segmentacja instrumentów finansowego wsparcia mieszkalnictwa,
- instrumenty wsparcia spójne z funkcją i zadaniami samorządów terytorialnych,
- koncentracja środków budżetowych na obszarach priorytetowych społecznie z punktu widzenia wspomagającej rynek funkcji władz publicznych, tj. podstawowych segmentach (budownictwo socjalne) i obszarach problemowych (utrzymanie zasobu),
- prymat czasowy koniecznych działań eliminujących bariery prawne, ograniczające efektywność pomocy państwa, lub zapewnienie, w ramach konstrukcji danego instrumentu finansowania i towarzyszących rozwiązań regulacyjnych, selektywnej eliminacji takich barier,
- wieloletnie podstawy finansowania – zapewnienie koniecznych środków w ramach budżetu zadaniowego,

⁸ Dokument *Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku* został opracowany w wyniku rezolucji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 19 lutego 2010 r. w sprawie Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego na lata 2010-2020. Wskazano w niej potrzebę opracowania programu, określającego zasady wspierania budownictwa mieszkaniowego i jego rozwoju w najbliższych latach.

- zmiana struktury wydatków budżetowych, skoncentrowana na zakończeniu procesu realizacji zobowiązań historycznych oraz znaczącym zwiększeniu środków finansujących programy interwencyjne,
- uelastycznienie zasad najmu w mieszkaniowym zasobie gmin i zasobach towarzystw budownictwa społecznego, z jednoczesną racjonalizacją polityki czynszowej i zasad wypłacania dodatków mieszkaniowych,
- wprowadzenie rozwiązań umożliwiających kontynuowanie społecznego budownictwa czynszowego.

Według Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju realizacja celów polityki mieszkaniowej powinna przyczynić się do przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu, wzrostu aktywności ekonomicznej gospodarstw domowych dzięki łatwiejszej mobilności przestrzennej, poprawy sytuacji demograficznej przez wsparcie rodzin⁹.

Aktualnym dokumentem strategicznym definiującym politykę mieszkaniową państwa oraz wskazującym strategiczne kierunki działań dla realizacji założeń na najbliższe lata jest przyjęty we wrześniu 2016 roku przez Rząd - Narodowy Program Mieszkaniowy. Narodowy Program Mieszkaniowy jest dokumentem o charakterze strategiczno - programowym, kompleksowo ujmującym zagadnienia składające się na politykę mieszkaniową państwa w horyzoncie średniookresowym. Program jest również jednym z narzędzi służących realizacji "Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju". Polityka mieszkaniowa rozumiana jest w Programie jako wprowadzanie rozwiązań zwiększających dostępność mieszkań, zwłaszcza dla rodzin o przeciętnych i niskich dochodach. Problem dostępności mieszkań, definiowany jako brak możliwości nabycia lub wynajęcia mieszkania na zasadach rynkowych, wiąże się przy tym ściśle z problemem demograficznym. Program przewiduje podjęcie działań regulacyjnych i finansowych, które mają zapewnić skuteczne wsparcie z budżetu państwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin. Przewiduje się, że obok środków pozyskiwanych przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy i środków budżetowych, poszczególne działania programu będą finansowane również z innych środków publicznych (Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Fundusze Europejskie), a także ze środków prywatnych, np. gromadzonych w funduszach inwestycyjnych finansujących budowę nowych mieszkań. Podstawowymi celami Programu są:

1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających ich nabycie lub wynajęcie po cenach komercyjnych poprzez:
 - zwiększenie podaży mieszkań o niskim czynszu;
 - obniżenie kosztów budowy mieszkań, w szczególności przez wykorzystanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe oraz optymalnych technologii i projektów architektonicznych;
 - zachęcanie do systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe;
 - ułatwienie podmiotom instytucjonalnym inwestowania na rynku mieszkań na wynajem.

⁹ Przegląd wydatków publicznych: Polityka wspierająca mieszkalnictwo, Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, OECD, Warszawa, październik 2015 r., s.8.

Efektem tego działania ma być zwiększenie do 2030 roku liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców, tak aby osiągnąć średnią Unii Europejskiej, co oznacza wzrost z 363 do 435 mieszkań na 1000 osób.

2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym (ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową) poprzez:

- zwiększenie możliwości gmin w zakresie dostarczania mieszkań dla najuboższych;
- rozwój mieszkalnictwa wspomaganego (np. chronionego);
- zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc w noclegowniach i schroniskach dla bezdomnych;
- uwzględnienie w polityce mieszkaniowej grup o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, w szczególności osób starszych i niepełnosprawnych;
- pomoc osobom znajdującym się przejściowo w trudnej sytuacji (np. w przypadku braku możliwości płacenia czynszu lub spłaty rat kredytu hipotecznego).

To działanie ma na celu zmniejszenie do 2030 roku liczby oczekujących na najem mieszkania gminnego i stworzenie takich możliwości prawnych dla gmin, aby miały możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich mieszkańców oczekujących na najem mieszkania od gminy.

3. Poprawa warunków mieszkaniowych, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej poprzez:

- racjonalizację zasad zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi zasobu publicznego;
- wspieranie inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, w tym podejmowanych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych;
- zapewnienie infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,

aby zmniejszyć do 2030 roku liczbę osób mieszkających w warunkach substandardowych, czyli w lokalach o bardzo niskim stanie technicznym budynku, bez podstawowych instalacji technicznych lub w lokalach przeludnionych.

Założono, że Narodowy Program Mieszkaniowy będzie opierał się na 4 filarach: dostępności mieszkań, stabilnym i efektywnym finansowaniu programów mieszkaniowych, nowoczesnych, oszczędnych i bezpiecznych warunkach zamieszkania oraz dobrym prawie dotyczącym kwestii mieszkaniowych.

Realizując pierwszy planowany filar w zakresie dostępności mieszkań założono m.in. :

- powstanie m.in. na gruncie Skarbu Państwa mieszkań na wynajem z opcją dojścia do własności i czynszem, na który będzie stać rodziny wielodzietne i rodziny o niskich dochodach, a rozwiązanie to będzie dodatkowo sprzyjać zwiększeniu mobilności społeczeństwa, w tym także na rynku pracy;
- zwiększenie wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego, tak aby samorządy mogły otrzymać dofinansowanie w wysokości, która zachęca do podejmowania działań w tym zakresie. Przewidziano również wsparcie budownictwa społecznych mieszkań czynszowych, budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, stowarzyszenia budownictwa społecznego lub inne podmioty (np. deweloperów). Nowym instrumentem wsparcia będzie dotacja dla gmin (20 proc. kosztów inwestycji), które wspólnie z inwestorami będą budowały mieszkania o niskim czynszu przeznaczonym

dla określonej (m.in. kryteriami dochodowymi) grupy - osób młodych, chcących założyć rodzinę oraz osób opuszczających lokale komunalne;

- systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe w ramach tzw. Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM). Program ma stworzyć możliwość oszczędzania na zakup, budowę oraz remont mieszkania lub domu jednorodzinnego na tzw. subkontach mieszkaniowych, czyli Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych. Środki mają być gromadzone na IKM, założonych w bankach i spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych. Oszczędności będą zwolnione z podatku dochodowego od zysków kapitałowych. Niektóre cele mieszkaniowe będą wspierane premią wypłacaną z budżetu państwa, której wysokość będzie zależeć m.in. od wielkości rodziny.

Podstawowym pakietem rozwiązań wdrażających nową politykę mieszkaniową jest pakiet „Mieszkanie plus”, oparty na trzech obszarach mających pomóc stworzyć w Polsce ofertę mieszkaniową kierowaną do wszystkich gospodarstw domowych, tj.:

- dostępne budownictwo na wynajem na gruntach Skarbu Państwa,
- społeczne budownictwo czynszowe,
- wsparcie dla systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe.

„Mieszkanie plus” to program budowy dostępnych mieszkań dla rodzin w ramach systemu najmu z opcją docelowej własności, realizowany przy wykorzystaniu rynkowego finansowania, docelowo przez Narodowego Operatora Mieszkaniowego. Program „Mieszkanie plus” to działanie realizowane we współpracy z samorządami, a docelowo również z innymi podmiotami, w tym spółkami Skarbu Państwa.

Dla realizacji drugiego filaru, jakim jest stabilne i efektywne finansowanie programów mieszkaniowych, przewidziano, iż Narodowy Fundusz Mieszkaniowy będzie wykorzystywał grunty należące do Skarbu Państwa pod budowę mieszkań na wynajem, co ma zwiększyć ich dostępność. Będzie pełnił funkcję „banku ziemi”, wykorzystywanej do realizacji budownictwa mieszkaniowego. Grunty będące w posiadaniu Narodowego Funduszu Mieszkaniowego będą przekazywane pod budowę mieszkań na wynajem, w tym z opcją dochodzenia do własności, Narodowemu Operatorowi Mieszkaniowemu i innym podmiotom o statusie operatorów mieszkaniowych (np. przez wniesienie gruntów do funduszu inwestycyjnego w zamian za objęcie przez NFM certyfikatów inwestycyjnych).

Trzeci filar programu to oszczędne i bezpieczne warunki zamieszkania, gdzie przewidziano wprowadzenie różnych instrumentów mających na celu osiągnięcie poprawy standardu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, a tym samym polepszenia warunków mieszkaniowych gospodarstw domowych. Założono, że źródłem finansowania będą środki z budżetu państwa i fundusze europejskie, które będą wspierać inwestycje remontowe i termomodernizacyjne. Założono kontynuowanie wsparcia procesów rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych oraz wsparcie dla tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Czwarty filar Narodowego Programu Mieszkaniowego to: Dobre prawo – zakładające wprowadzenie takich regulacji w zakresie funkcjonowania rynku mieszkań na wynajem, organizacji procesu inwestycyjno-budowlanego, a także funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, gmin i towarzystw budownictwa społecznego, które ułatwią budowę nowych lokali mieszkalnych i racjonalne gospodarowanie posiadanym i wybudowanym zasobem. Założono również zmiany w przepisach określających zasady funkcjonowania

rynku najmu. Przewidziano racjonalizację zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gmin, zakładając jednocześnie rozwój uśpionej od lat spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych cenowo mieszkań. W tym celu założono nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wydatki publiczne są podstawowym narzędziem aktywnego oddziaływania państwa i samorządów terytorialnych na problemy mieszkaniowe. Wydatkowanie środków publicznych na mieszkalnictwo ma za zadanie przyczynić się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych części społeczeństwa, której nie stać samodzielnie na realizację tego celu poprzez stworzenie podaży dostępnych cenowo mieszkań, stymulować popyt na pierwotnym i wtórnym rynku mieszkaniowym oraz aktywizować działalność remontową i modernizacyjną zasobów mieszkaniowych.

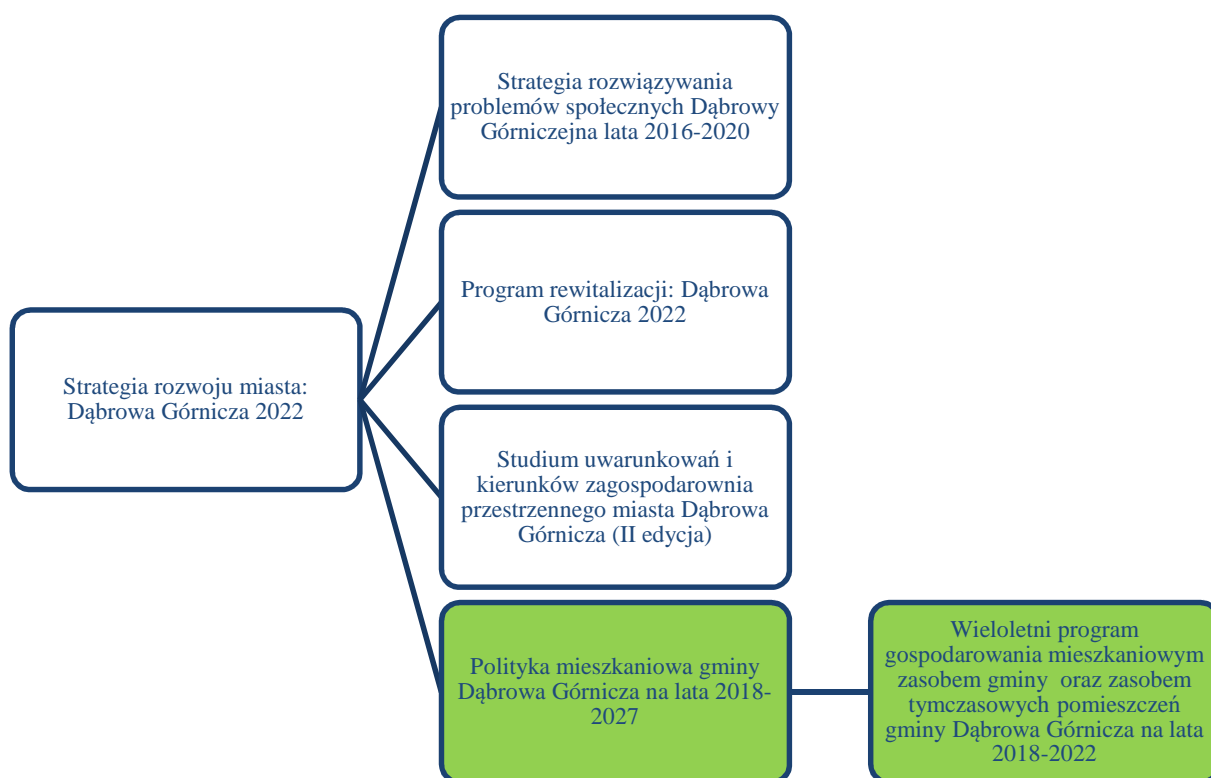
Przyjęte na szczeblu państwa rozstrzygnięcia strategiczne w zakresie polityki mieszkaniowej zostały uwzględnione w *Polityce mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027*. Gmina Dąbrowa Górnicza będzie prowadziła aktywną lokalną politykę mieszkaniową, systematycznie wykorzystując nie tylko możliwości programów rządowych, funduszy europejskich, czy też środków podmiotów prywatnych do rozwiązania problemów mieszkaniowych, ale także inwestując własne środki budżetowe w sposób racjonalny i możliwie najbardziej efektywny, uwzględniając lokalny potencjał demograficzny, gospodarczy, przestrzenny i społeczny. Działania gminy będą mieć charakter pobudzający i rozwojowy, a wybór instrumentów oddziaływania lokalnej polityki mieszkaniowej i systemu finansowania gospodarki mieszkaniowej zależeć będzie od aktualnej sytuacji mieszkaniowej oraz przyjętych założeń w zakresie poziomu rozwoju sektora mieszkaniowego na koniec 2027 roku. Gmina Dąbrowa Górnicza nie będzie zastępować, lecz pośrednio lub bezpośrednio wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do pozyskania prawa do mieszkania.

3. Cele i kierunki działań określone przez inne dokumenty strategiczne związane z rozwojem mieszkalnictwa w gminie Dąbrowa Górnicza

Polityka mieszkaniowa gminy jako jedna z polityk sektorowych musi być skorelowana z innymi politykami realizowanymi na poziomie lokalnym oraz musi uwzględniać założenia wskazane w nadrzędnych względem niej opracowaniach strategicznych i planistycznych. W Dąbrowie Górniczej dokumentem o nadrzędnym znaczeniu jest *Strategia rozwoju miasta: Dąbrowa Górnicza 2022*, natomiast dokumentami o charakterze operacyjnym powiązanymi z szeroko rozumianym mieszkalnictwem są w szczególności:

- *Strategia rozwiązywania problemów społecznych*,
- *Program rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022*,
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza (II edycja)*.

Rysunek 1. Polityka mieszkaniowa gminy Dąbrowa Górnicza w układzie dokumentów strategicznych i planistycznych gminy



Źródło: opracowanie własne

W *Strategii Rozwoju Miasta: Dąbrowa Górnicza 2022 – aktualizacja* przyjętej uchwałą Rady Miejskiej z dnia 25 listopada 2015 r., kwestie mieszkalnictwa uwzględnione zostały w *Priorytecie III: Atrakcyjności środowiska zamieszkania*, który stanowi obszar interwencji służący realizacji celu strategicznego jakim jest poprawa jakości życia w mieście.

Przegląd kierunków działań zawartych w ramach Priorytetu III oraz towarzyszących im przedsięwzięć strategicznych pozwala wyróżnić te, które powinny zostać uwzględnione w trakcie tworzenia założeń polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej (tabela 1).

Tabela 1. Kierunki działań i przedsięwzięcia strategiczne dotyczące kwestii mieszkalnictwa – Strategia Rozwoju Miasta Dąbrowa Górnicza 2022

Nr kierunków działań	Kierunki działań	Przedsięwzięcia strategiczne
Kierunek 3.4.4	Eliminacja wyrobów azbestowych na terenie miasta.	Dezazbestyzacja budynków mieszkaniowych i użyteczności publicznej.
Kierunek 3.4.5	Wspieranie inicjatyw na rzecz likwidacji niskiej emisji.	Realizacja systemu dofinansowań na likwidację źródeł niskiej emisji, tj. zmianę systemu ogrzewania.
Kierunek 3.6.1	Ograniczenie procesu suburbanizacji poprzez podniesienie atrakcyjności mieszkaniowej Śródmieścia oraz osiedli zabudowy wielorodzinnej.	Tworzenie miejskiego zasobu mieszkań socjalnych i komunalnych, w tym budowa budynków mieszkalnych na terenie Gminy Dąbrowa Górnicza.
Kierunek 3.6.2	Rozbudowa infrastruktury bezpieczeństwa w osiedlach mieszkaniowych i przestrzeniach publicznych miasta.	Rozbudowa monitoringu wizyjnego w mieście Modernizacja oświetlenia ulicznego przy zastosowaniu nowoczesnej technologii LED.
Kierunek 3.6.3	Rewitalizacja terenów zdekapitalizowanego budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.	Rewitalizacja wybranych przestrzeni miejskich w oparciu o Program Rewitalizacji, w tym: kompleksowa rewitalizacja osiedla Łączna oraz kompleksowa rewitalizacja terenu w rejonie osiedla Mickiewicza i Norwida.
Kierunek 3.6.4	Rozwój budownictwa mieszkaniowego.	Kompleksowe przygotowanie terenów przy ul. Siemońskiej pod realizację budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami towarzyszącymi.
Kierunek 3.7.1	Rozwój mieszkalnictwa socjalnego przy ograniczeniu jego przestrzennej koncentracji w mieście.	Tworzenie miejskiego zasobu mieszkań socjalnych i komunalnych, w tym budowa budynków mieszkalnych na terenie Gminy Dąbrowa Górnicza.

Źródło: opracowanie na podstawie *Strategia Rozwoju Miasta Dąbrowa Górnicza 2022 – aktualizacja*.

Pierwsze dwa kierunki koncentrują się na ograniczaniu negatywnych skutków środowiskowych będących efektem przestarzałej i często niesprawnej infrastruktury technicznej. Trzy kolejne kierunki działań mają przyczynić się do podniesienia atrakcyjności mieszkaniowej wybranych obszarów miasta, w szczególności śródmieścia Dąbrowy Górniczej, w którym następuje proces depopulacji, osiedla Łączna, w którym dominują budynki z lokalami socjalnymi oraz osiedli zabudowy wielorodzinnej, tzw. blokowisk, zlokalizowanych w centrum miasta oraz dzielnicach Reden, Gołonóg i Ząbkowice. Dwa ostatnie kierunki działań mają przyczynić się do powiększenia zasobu mieszkaniowego, zarówno komunalnego, jak i prywatnego. Wymienione wyżej kierunki i przedsięwzięcia stanowią dowód, że każdorazowo do spraw mieszkalnictwa należy podchodzić w sposób kompleksowy, uwzględniający wymiary społeczno-ekonomiczny, techniczny, środowiskowy oraz przestrzenny.

W *Strategii rozwiązywania problemów społecznych na lata 2016-2020* przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 16 grudnia 2015 r. sformułowano cele i kierunki działań w ramach obszaru tematycznego *Sprawy bytowe, mieszkalnictwo i bezdomność*. Koncentrują się one na:

- poprawie jakości infrastruktury niezbędnej do rozwiązywania problemów mieszkaniowych, w tym: tworzenie oraz poprawa stanu mieszkań socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i mieszkań chronionych, a także tworzenie warunków tymczasowego pobytu lub zamieszkania dla dorosłych osób niepełnosprawnych umysłowo;
- pomocy wychodzenia z bezdomności,
- pomocy w utrzymywaniu mieszkania co ma zapobiegać zadłużeniom, eksmisjom i bezdomności, w tym upowszechnianie i doskonalenie rozwiązań przeciwdziałających zadłużeniom i utracie mieszkania (np. dodatki mieszkaniowe, obniżka czynszu, odpracowywanie, oddłużanie, zamiany mieszkań);
- podnoszenia jakości życia mieszkańców i promocji aktywności obywatelskiej, w tym popularyzacja mechanizmów włączania obywateli w działania na rzecz wspólnoty lokalnej.

Należy zauważyć, że *Strategia rozwiązywania problemów społecznych* wyznacza zasadniczo trzy obszary problemowe, które wymagają doprecyzowania w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej. Po pierwsze, identyfikacja przyczyn problemów, skali i rodzaju potrzeb, ale także potencjału grup osób (gospodarstw domowych), które nie mają możliwości lub też mają ograniczone zdolności do samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Po drugie, weryfikacja dotychczas stosowanych narzędzi a następnie dopasowanie rozwiązań w zakresie dostarczania lokali przez gminę oraz przeciwdziałania zadłużeniom i utracie mieszkania. Po trzecie, próba wypracowania mechanizmów partycypacyjnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, przyczyniającego się do zwiększenia współodpowiedzialności za budynki mieszkalne wraz z najbliższym otoczeniem, a także integracji sąsiedzkiej przyczyniającej się do przezwyciężania problemów społecznych.

W *Programie rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022 – aktualizacja* przyjętym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 18 maja 2016 r. wyznaczono tzw. priorytetowe obszary rewitalizacji w których odnotowano koncentrację negatywnych zjawisk społecznych, potęgowanych zwykle problemami gospodarczymi, infrastrukturalnymi i środowiskowymi. W niektórych priorytetowych obszarach rewitalizacji problemy dotyczą wprost kwestii mieszkalnictwa, dlatego program rewitalizacji powinien wskazywać obszary interwencji w ramach formułowanej lokalnej polityki mieszkaniowej. W tabeli 2 wskazano cele i kierunki działań rewitalizacyjnych dotyczących obszarów mieszkaniowych.

Tabela 2. Cele i kierunki działań rewitalizacyjnych związanych z mieszkalnictwem w Dąbrowie Górniczej

Priorytetowy obszar rewitalizacji	Cele rewitalizacji	Kierunki działań rewitalizacyjnych
Park Zielona i osiedle przy ul. Robotniczej	Poprawa jakości zamieszkania oraz tworzenie i wzmacnianie udogodnień miejskich na obszarze osiedla przy ul. Robotniczej.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych. 2. Zagospodarowanie sąsiedztwa budynków socjalnych sprzyjające integracji mieszkańców.
Osiedle Mickiewicza/Norwida	Podniesienie atrakcyjności zamieszkania na Osiedlu Mickiewicza/Norwida poprzez tworzenie nowoczesnej infrastruktury aktywnych form spędzania czasu wolnego przyjaznej dzieciom i osobom starszym, a także tworzenie oferty usługowej w obrębie zmodernizowanej ulicy Majakowskiego.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poprawa standardu infrastruktury komunalnej oraz usprawnienie systemu komunikacyjnego ulic, parkingów na osiedlu Mickiewicza. 2. Modernizacja i kreowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych w tym tworzenie udogodnień miejskich. 3. Podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych.
Strzemieszyce	Aktywizacja osób zagrożonych wykluczeniem społecznym zamieszkujących tereny koncentracji substandardowej zabudowy w centrum dzielnicy, a także miejsca koncentracji lokali socjalnych (ulica Hotelowa).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Praca w oparciu o indywidualne plany działania ze ściśle wyselekcjonowaną grupą osób bezrobotnych i dysfunkcyjnych. 2. Integracja i aktywizacja mikrospołeczności z wykorzystaniem instrumentów animacji lokalnej.
Ząbkowice	Poprawa jakości zamieszkania oraz tworzenie i wzmacnianie udogodnień miejskich na obszarze osiedli mieszkaniowych (w tym Osiedle Młodych Hutników, Osiedle Robotnicze, Osiedle Matheron).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych. 2. Zagospodarowanie sąsiedztwa budynków socjalnych sprzyjające integracji mieszkańców. 3. Wykorzystanie przestrzeni publicznej do kreowania projektów na rzecz aktywizacji i integracji mieszkańców.
Osiedle Łączna	Poprawa jakości zamieszkania oraz tworzenie i wzmacnianie udogodnień miejskich na obszarze Osiedla Łączna.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych. 2. Zagospodarowanie sąsiedztwa budynków socjalnych sprzyjające integracji mieszkańców.

Źródło: opracowanie na podstawie *Program rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022 – aktualizacja*.

Działaniami rewitalizacyjnymi objęte są osiedla z lokalami socjalnymi oraz mieszkaniami substandardowymi: Osiedle Łączna, ulica Hotelowa w Strzemieszycach, Osiedle Robotnicze w Ząbkowicach, osiedle przy ulicy Robotniczej w sąsiedztwie Parku Zielona. Planowane działania w zakresie podniesienia standardu zabudowy, zagospodarowania sąsiedztwa oraz aktywizacji osób zagrożonych wykluczeniem społecznym muszą być skoordynowane z narzędziami lokalnej polityki mieszkaniowej. Z kolei rewitalizacja osiedli mieszkaniowych, na których dominuje własność spółdzielcza oraz wspólnot mieszkaniowych (m.in. Osiedle Młodych Hutników, Osiedle Mickiewicza/Norwida) może być wspierana dedykowanymi rozwiązaniami w ramach polityki mieszkaniowej miasta.

W kontekście planowanej polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Górnicza (II Edycja)* nie stanowi istotnych wytycznych, głównie ze względu na

ogólnikowy charakter zapisów dotyczących mieszkalnictwa, jak i dezaktualizację części zapisów (dokument został uchwalony 30 stycznia 2008 r.).

Podsumowując należy przyjąć następujące założenia, które powinny zostać skonkretyzowane na etapie formułowania celów i kierunków działań w ramach polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej:

- rozwijać budownictwo komunalne oraz wspierać rozwój budownictwa realizowanego przez inwestorów prywatnych, przede wszystkim na terenach zurbanizowanych, tak aby ograniczać proces „rozlewania się” miasta (rozpraszania zabudowy) oraz przyczyniać się do rewitalizacji zdegradowanych terenów miejskich (rozstrzygnąć gdzie i w jakiej formie w pierwszej kolejności rozwijać budownictwo mieszkaniowe w Dąbrowie Górniczej);
- rozwijać budownictwo socjalne przy równoczesnym ograniczaniu negatywnych skutków związanych z przestrzenną koncentracją budynków socjalnych (rozstrzygnąć czy lepiej koncentrować, czy też rozpraszać lokale socjalne w Dąbrowie Górniczej);
- ściśle skoordynować cele i kierunki polityki mieszkaniowej z polityką społeczną oraz działaniami aktywizacji na rynku pracy, w szczególności dopasować i integrować narzędzia stosowane przez Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych (MZBM), Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) oraz Powiatowy Urząd Pracy (PUP);
- podjąć próbę wypracowania mechanizmów partycypacyjnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, przyczyniającego się do zwiększenia współodpowiedzialności za budynki mieszkalne wraz z najbliższym otoczeniem, a także integracji sąsiedzkiej przyczyniającej się do przewyższania problemów społecznych.

4. Potencjał rozwoju mieszkalnictwa w gminie Dąbrowa Górnicza

Sektor nieruchomości mieszkaniowych świadczy usługi zarówno na rzecz innych sektorów gospodarki, jak i gospodarstw domowych. Wartość majątku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce szacowana była na koniec 2015 r. na ok. 3,1 bln zł, co stanowiło 173 % PKB. Rozwój lokalnego sektora mieszkaniowego uzależniony jest od wielu czynników, które razem składają się na pojemność rynku mieszkaniowego, poziom zaspokojonych lokalnych potrzeb mieszkaniowych oraz warunki zamieszkania. Bezpośredni wpływ na rozwój mieszkalnictwa w miastach mają cechy demograficzne społeczeństwa, poziom rozwoju gospodarczego, potencjał przestrzenny i społeczny.

4.1. Potencjał demograficzny

Istnieje silny związek pomiędzy liczbą, strukturą wiekową i ekonomiczną ludności a procesami rozwoju rynku mieszkaniowego. Zmiany demograficzne bezpośrednio wpływają na lokalny cykl koniunkturalny na rynku mieszkaniowym, kreując skalę popytu mieszkaniowego i preferencje nabywców, poziom efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz ceny transakcyjne i poziom czynszów najmu.

Analiza potencjału demograficznego Dąbrowy Górniczej obejmuje następujące dane:

- zmiany liczby ludności ogółem zamieszkującej miasto w latach 2006-2016 wraz z prognozą do 2030 roku,
- migrację ludności w ruchu wewnętrznym i zagranicznym w latach 2007-2016,
- ruch naturalny w latach 2007-2016,
- zmiany liczby ludności według ekonomicznych grup wieku w latach 2006-2016 oraz związany z tym wskaźnik obciążenia demograficznego,
- zmiany w liczbie ludności według grup wieku w latach 2006-2016 wraz z prognozą do 2030 roku.

W Dąbrowie Górniczej liczba ludności w ciągu ostatnich 10 lat zmniejszyła się o 6% ze 129,5 tys. do 121,8 tys. osób (podobna dynamika dotyczy liczby mężczyzn i kobiet). Współczynnik feminizacji kształtuje się na poziomie 107-108 kobiet na 100 mężczyzn, podobnie jak w Polsce. Wraz ze zmniejszaniem się liczby ludności ogółem maleje gęstość zaludnienia – z 686 osób na 1 km² w 2006 roku do 645 osób na 1 km² na koniec 2016 roku. Na przestrzeni analizowanych lat zmniejsza się również liczba zawieranych związków małżeńskich – z 869 w roku 2006, 871 w roku 2007 oraz 886 w roku 2008 do 509 w roku 2016 (tabela 3). W ostatnich trzech latach w Dąbrowie Górniczej liczba zawieranych małżeństw na 1000 mieszkańców jest niższa niż przeciętnie w Polsce.

Niepokojące są również prognozy Głównego Urzędu Statystycznego, według których do 2025 roku liczba ludności zmniejszy się do poziomu 113516 osób, a w 2030 roku do 108330 osób (tabela 9). Oznacza to, że w kolejnych 14 latach ubędzie 11% ludności według stanu na koniec 2016 roku. Niekorzystne obecne i prognozowane tendencje ludnościowe w Dąbrowie Górniczej z pewnością wpłyną na sektor mieszkaniowy, w szczególności na skalę popytu na mieszkania oraz podaż deweloperską. Wzrośnie poziom nasycenia w mieszkaniach na 1000 ludności z 410 w 2016 roku do 461 (przy krańcowym, fikcyjnym założeniu braku nowych inwestycji w ciągu kolejnych 14 lat). Spowoduje to dużą nadwyżkę

mieszkań nad liczbą gospodarstw domowych, wystąpi nadpodaż mieszkań na rynku, przy malejącym popycie, co ostatecznie wywoła presję na spadek cen mieszkań.

Tabela 3. Zmiany w liczbie ludności zamieszkałej w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ludność ogółem	129559	128795	128315	127686	126079	125475	124701	123994	123376	122712	121802
mężczyźni	62 483	62 084	61 797	61 408	60 771	60 422	60 006	59 622	59 224	58 983	58 476
kobiety	67 076	66 711	66 518	66 278	65 308	65 053	64 695	64 372	64 152	63 729	63 326
Współczynnik feminizacji	107	107	108	108	107	108	108	108	108	108	108
Ludność na 1 km ²	686	682	680	677	668	665	661	657	654	650	645
Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców	-4,4	-5,9	-3,7	-4,9	-12,7	-4,8	-6,2	-5,7	-5,0	-5,4	-7,4
Małżeństwa zawarte ogółem	869	871	886	838	748	655	690	574	520	525	509
Małżeństwa na 1000 ludności	6,7	6,7	6,9	6,5	5,9	5,2	5,5	4,6	4,2	4,3	4,2
Małżeństwa na 1000 ludności Polska	.	6,5	6,8	6,6	5,9	5,4	5,3	4,7	4,9	4,9	5,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Niekorzystne tendencje ludnościowe w ostatnich latach wynikają z ujemnego przyrostu naturalnego oraz ujemnego salda migracji. W ciągu ostatnich 10 lat w każdym roku wystąpiła wyższa liczba zgonów niż urodzeń, co spowodowało zmniejszenie liczby ludności o 2668 osób (tabela 4). Zjawisko uległo nasileniu po 2010 roku, co spowodowane było spadkiem liczby urodzeń, przy stabilnej liczbie zgonów w analizowanym okresie. Wskaźniki przyrostu naturalnego na 1000 ludności w Dąbrowie Górniczej znacząco i niekorzystnie odbiegają od średniego tempa przyrostu naturalnego dla Polski w całym analizowanym okresie.

Tabela 4. Ruch naturalny ogółem w Dąbrowie Górniczej w latach 2007-2016

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	suma 10 lat
Urodzenia żywe	1 165	1 280	1 208	1 313	1 097	1 114	997	1 039	1 007	1 042	11 262
Zgony ogółem	1 399	1 434	1 406	1 331	1 460	1 429	1 326	1 363	1 438	1 344	13 930
Przyrost naturalny	-234	-154	-198	-18	-363	-315	-329	-324	-431	-302	-2 668
Urodzenia żywe na 1000 ludności	8,99	9,93	9,41	10,40	8,72	8,91	8,02	8,39	8,19	8,51	x
Zgony na 1000 ludności	10,80	11,12	10,96	10,54	11,61	11,43	10,67	11,01	11,70	11,03	x
Przyrost naturalny na 1000 ludności	-1,81	-1,19	-1,54	-0,14	-2,89	-2,52	-2,65	-2,62	-3,51	-2,47	x
Przyrost naturalny na 1000 ludności Polska	0,3	0,9	0,9	0,9	0,3	0,0	-0,5	0,0	-0,7	-0,2	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Na przestrzeni lat 2007-2016 w Dąbrowie Górniczej zameldowało się 10986 osób, głównie z innych miast (8821 osób), w mniejszym stopniu ze wsi (1828 osób), ale równocześnie wymeldowało się w tym okresie 14 215 osób, głównie do innych miast (9878 osób), ale także na wieś (3459 osób). Również więcej osób wymeldowało się za granicę niż zameldowało z zagranicy. Wystąpiło zatem ujemne saldo migracji na poziomie 3229 osób

i było ono wyższe od ujemnego salda ruchu naturalnego (tabela 5). Dąbrowę Górniczą możemy zatem określić jako strefę miejskiej depopulacji.

Tabela 5. Migracje gminne w ruchu wewnętrznym i zagranicznym według kierunków w Dąbrowie Górniczej w latach 2007-2016

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	suma 10 lat
Zameldowania ogółem	1 309	1 137	1 091	1 231	1 185	1 020	1 143	1 082	905	883	10 986
Zameldowania z miast	1 025	907	850	1 005	957	815	968	874	737	683	8 821
Zameldowania ze wsi	254	198	192	180	178	165	147	180	168	166	1 828
Zameldowania z zagranicy	30	32	49	46	50	40	28	28	b.d	34	337
Wymeldowania ogółem	1 734	1 524	1 470	1 468	1 426	1 473	1 434	1 364	1 177	1 145	14 215
Wymeldowania do miast	1 184	1 102	1 008	1 025	980	1 050	968	889	865	807	9 878
Wymeldowania na wieś	445	319	352	360	358	297	341	381	312	294	3 459
Wymeldowania za granicę	105	103	110	83	88	126	125	94	b.d	44	878
Saldo migracji	-425	-387	-379	-237	-241	-453	-291	-282	-272	-262	-3 229
Saldo migracji na 1000 osób	-3,3	-3,0	-3,0	-1,9	-1,9	-3,6	-2,3	-2,3	-2,2	-2,1	x
Saldo migracji zagranicznych na 1000 osób	-0,58	-0,55	-0,48	-0,29	-0,30	-0,69	-0,78	-0,53	0,00	-0,08	x

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Ruch naturalny ludności oraz napływ i odpływ ludności wpływa z kolei na zmiany w strukturze ekonomicznej grup wieku. W Dąbrowie Górniczej obserwuje się, podobnie jak w innych dużych miastach w Polsce, przemiany struktury ludności według wieku. W latach 2006-2016 utrzymał się, choć na bardzo niskim poziomie (15,4%), udział ludności w wieku przedprodukcyjnym (tabela 6). Zmalał znacząco odsetek osób w wieku produkcyjnym – z 69,4% do 61,6%, przy jednoczesnym dużym wzroście udziału osób w wieku poprodukcyjnym – z 15,0% do 22,9%. Według danych dla Polski na koniec 2016 roku w wieku przedprodukcyjnym było 17,9% ludności, w wieku produkcyjnym 61,9%, a w wieku poprodukcyjnym 20,2%. W latach 2000-2008 – w wyniku wchodzenia w wiek produkcyjny osób urodzonych w okresie ostatniego wyżu demograficznego (z początku lat 80. XX w.) – rosła zarówno liczba, jak i udział ludności tej grupy wieku w ogólnej populacji. Od 2010 roku odsetek osób w wieku produkcyjnym obniża się, co wynika również z procesu przesuwania się do grupy wieku poprodukcyjnego licznych roczników osób urodzonych w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Świadczy to o znaczącym procesie starzenia się lokalnej ludności, co ma istotne znaczenie dla dalszego rozwoju demograficznego, społecznego oraz sektora mieszkaniowego.

Tabela 6. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
W wieku przedprodukcyjnym	15,6	15,3	15,1	15,0	15,3	15,2	15,2	15,3	15,3	15,4	15,4
W wieku produkcyjnym	69,4	69,3	69,1	68,6	67,8	67,1	66,3	65,3	64,2	62,9	61,6
W wieku poprodukcyjnym	15,0	15,4	15,8	16,3	16,9	17,6	18,5	19,5	20,5	21,7	22,9

Zródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W ujęciu liczbowym liczba ludności w wieku przedprodukcyjnym zmniejszyła się z 20 231 osób do 18 781 osób (o 7%), w wieku produkcyjnym liczba ludności spadła z 89 928 osób do 75 071 osób (o 21%), a liczba ludności w wieku poprodukcyjnym wzrosła z 19 400 osób do 27 950 osób (o 44%). Dodatkowo znaczący odsetek osób w wieku produkcyjnym cechuje się niemobilnością¹⁰, co może mieć duże znaczenie przy przyszłych kryzysach gospodarczych lub lokalnych zmianach na rynku pracy w Dąbrowie Górniczej (tabela 7). Według danych dla Polski zahamowaniu uległ proces starzenia się zasobów pracy, a odsetek ludności w wieku produkcyjnym niemobilnym (powyżej 44 roku życia) wyniósł na koniec 2016 roku 22,8% , natomiast w Dąbrowie Górniczej 24%.

Tabela 7. Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym mobilnym i niemobilnym oraz poprodukcyjnym w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
W wieku przedprodukcyjnym	20231	19731	19393	19170	19245	19105	18950	18912	18901	18846	18781
W wieku produkcyjnym	89928	89202	88603	87647	85483	84228	82645	80948	79148	77226	75071
W wieku produkcyjnym mobilnym	-	-	-	50603	49115	48764	48321	47633	47064	46441	45652
W wieku produkcyjnym niemobilnym	-	-	-	37044	36368	35464	34324	33315	32084	30785	29419
W wieku poprodukcyjnym	19400	19862	20319	20869	21351	22142	23106	24134	25327	26640	27950

Zródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Poddając analizie zmianę liczby ludności według grup wieku, należy stwierdzić, że w latach 2006-2016 podwoiła się grupa osób w wieku 60-64 lata, co w najbliższych latach wpłynie na dalszy wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym, kosztem spadku liczby osób w wieku produkcyjnym (tabela 8). O 74% zwiększyła się liczba osób w wieku 65-69, a o 13% w wieku 70 i więcej. W tym samym okresie liczba osób w wieku 15-19 lat zmalała o 39%, w wieku 20-24 lata o 50%, w wieku 25-29 lat o 41%. Jednocześnie, co pozytywne, wzrosła o 55% liczba osób w wieku 35-39 lat oraz o 19% w wieku 40-44 lata.

¹⁰ Wśród ludności w wieku produkcyjnym wyróżnia się ludność w wieku mobilnym, tj. w wieku 18-44 lata i niemobilnym, tj. mężczyźni – 45 - 64 lata, kobiety – 45 - 59 lat.

Tabela 8. Zmiany w liczbie ludności według grup wieku w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016

Grupy wiekowe	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Zmiana liczby ludności
Ogółem	129559	128795	128315	127686	126079	125475	124701	123994	123376	122712	121802	-6%
0-4	5 070	5 213	5 507	5 711	6 122	6 118	5 976	5 673	5 480	5 208	5 127	+1%
5-9	4 937	4 887	4 835	4 797	4 812	4 928	5 145	5 481	5 788	6 002	5 955	+21%
10-14	5 741	5 516	5 239	5 042	4 902	4 820	4 781	4 776	4 753	4 733	4 849	-16%
15-19	7 783	7 212	6 885	6 438	5 827	5 613	5 373	5 138	4 891	4 887	4 769	-39%
20-24	10 839	10 150	9 341	8 670	8 127	7 451	6 948	6 530	6 153	5 691	5 457	-50%
25-29	12 592	12 329	12 102	11 707	10 962	10 618	10 000	9 216	8 576	8 120	7 408	-49%
30-34	10 005	10 833	11 564	12 044	11 877	11 859	11 646	11 500	11 250	10 677	10 379	+4%
35-39	7 400	7 633	7 890	8 350	8 748	9 392	10 109	10 734	11 208	11 534	11 436	+55%
40-44	7 617	7 262	7 132	7 014	6 983	7 070	7 293	7 497	7 866	8 435	9 053	+19%
45-49	10 991	9 971	8 956	8 320	7 741	7 356	7 001	6 875	6 744	6 764	6 827	-38%
50-54	13 877	13 674	13 298	12 546	11 537	10 488	9 536	8 620	7 986	7 471	7 041	-49%
55-59	10 582	11 150	11 806	12 352	12 786	12 971	12 870	12 574	11 891	10 933	9 901	-6%
60-64	5 797	6 636	7 339	8 127	9 053	9 693	10 182	10 761	11 338	11 848	12 064	+108%
65-69	5 019	4 852	4 797	4 698	4 714	5 153	5 894	6 580	7 313	8 133	8 727	+74%
70 i więcej	11 309	11 477	11 624	11 870	11 888	11 945	11 947	12 039	12 139	12 276	12 809	+13%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Obecna niekorzystna sytuacja demograficzna według prognoz jeszcze bardziej się pogłębi w kolejnych latach (tabela 9). W 2030 roku zwiększy się o 88% ludność w wieku 70 i więcej, przy jednoczesnym zmniejszeniu się liczby ludności w wieku 0-4 lata (o 35%), 5-9 lat (o 38%), 10-14 lat (o 16%).

Tabela 9. Prognoza ludności według grup wieku w Dąbrowie Górniczej na rok 2025 i 2030

Grupy wieku	Ludność 2016	Prognoza liczby ludności w 2025 r.	Prognoza liczby ludności w 2030 r.	Zmiana liczby ludności w 2030 roku w stosunku do roku 2016
ogółem	121 802	113 516	108 330	-11%
0-4	5 127	3 734	3 333	-35%
5-9	5 955	4 176	3 690	-38%
10-14	4 849	4 825	4 078	-16%
15-19	4 769	5 701	4 732	-1%
20-24	5 457	4 601	5 590	+2%
25-29	7 408	4 860	4 588	-38%
30-34	10 379	5 832	4 902	-54%
35-39	11 436	7 863	5 738	-50%
40-44	9 053	10 029	7 636	-16%
45-49	6 827	10 703	9 763	+43%
50-54	7 041	7 935	10 325	+47%
55-59	9 901	6 279	7 618	-23%
60-64	12 064	6 692	5 982	-50%
65-69	8 727	9 388	6 242	-38%
70 i więcej	12 809	20 898	24 113	+88%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Coraz bardziej istotne stają się relacje między poszczególnymi ekonomicznymi grupami wieku ludności mierzone współczynnikami obciążenia (tabela 10). Szczególnie należy zwrócić uwagę na rosnącą liczbę ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym. O ile jeszcze w 2006 roku było więcej osób młodych do 17 roku życia niż osób w wieku poprodukcyjnym, to już na koniec 2016 roku przypadało blisko 149 osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym. Rośnie również wskaźnik ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – z 21,6 do 37,2 osób. Rośnie również niekorzystnie wskaźnik ludności w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym – z 44 do 62 osób. Wszystkie wskaźniki świadczą dobitnie o starzeniu się ludności Dąbrowy Górniczej, co niekorzystnie wpływa na poziom dzietności, wymianę pokoleniową oraz liczbę osób pracujących w relacji do niepracujących. Procesy starzenia demograficznego będą wpływać bezpośrednio na gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi w mieście (bariery architektoniczne w budynkach wielolokalowych, dostosowanie powierzchni mieszkania do bieżących potrzeb i siły nabywczej) oraz lokalną politykę mieszkaniową.

Tabela 10. Wskaźnik obciążenia demograficznego w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	44,1	44,4	44,8	45,7	47,5	49,0	50,9	53,2	55,9	58,9	62,2
Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym	95,9	100,7	104,8	108,9	110,9	115,9	121,9	127,6	134,0	141,4	148,8
Ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	21,6	22,3	22,9	23,8	25,0	26,3	28,0	29,8	32,0	34,5	37,2

Zródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Reasumując, trwający proces starzenia się ludności Dąbrowy Górniczej, będący wynikiem korzystnego zjawiska, jakim jest wydłużanie się trwania życia, jest dodatkowo pogłębiany niskim poziomem urodzeń oraz ujemnym saldem migracji. Starzenie się ludności oznacza zwiększanie odsetka osób starszych, tj. w wieku 65 lat i więcej, przy jednoczesnym zmniejszaniu odsetka dzieci. Wzrost ten będzie bardzo dynamiczny ze względu na wchodzenie do tej grupy wieku roczników osób urodzonych w latach 50. (najliczniejszych w całym okresie powojennym), a także w latach 60. ubiegłego wieku. Długotrwały spadek urodzeń i utrzymujące się niskie natężenie urodzeń spowodowały w Dąbrowie Górniczej, że w wiek prokreacji będą wchodziły coraz mniej liczne roczniki. Wpłynie to na zmniejszenie potencjalnych zasobów pracy oraz liczby osób, które mogłyby zgłosić popyt na rynku mieszkaniowym, przy rosnącej nadwyżce mieszkań w zasobie w relacji do malejącej liczby gospodarstw domowych. Dąbrowa Górnicza zmierzy się ze wszystkimi problemami wynikającymi z niekorzystnych dla niej trendów demograficznych. Dlatego też w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej zostaną stworzone warunki sprzyjające powstawaniu rodzin poprzez zapewnienie możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstwom domowym o różnej sile nabywczej i preferencjach, zarówno w formie nabycia prawa własności do mieszkania, jak i prawa najmu w różnorodnych formułach i zasobach.

4.2. Potencjał gospodarczy

Potencjał gospodarczy miasta w dużym stopniu determinuje skalę interwencji w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej. W mieście charakteryzującym się niewielkim potencjałem gospodarczym konieczność udzielania wsparcia jest duża, jednocześnie władze lokalne mają ograniczone środki budżetowe na zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej.

Dąbrowa Górnicza charakteryzuje się dużym potencjałem gospodarczym. Na terenie miasta swoje siedziby mają duże zakłady produkcyjne. Do największych pracodawców należy zaliczyć następujące podmioty gospodarcze: ArcelorMittal Service Group sp. z o.o., ArcelorMittal Polska S.A., Saint-Gobain Polska sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej, Przedsiębiorstwo Usług Kolejowych Kolprem sp z o.o., Huta Bankowa sp. z o.o., Johnson Electric Poland sp. z o.o. Na terenie miasta istnieje Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna – Podstrefa Sosnowiecko-Dąbrowska.

Liczba podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. ludności pozostaje na stabilnym poziomie wynoszącym około 1000 firm na 10 tys. ludności. Bardzo istotną sprawą w kontekście prowadzenia polityki mieszkaniowej jest wzrastająca liczba organizacji pozarządowych działających na terenie Dąbrowy Górniczej. W 2007 roku na 1000 mieszkańców przypadało 1,28 organizacji pozarządowych, w 2016 roku liczba ta wzrosła do 2,26.

Tabela 11. Podmioty gospodarki narodowej - wskaźniki w Dąbrowie Górniczej

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Podmioty wpisane do rejestru REGON na 10 tys. ludności	923	926	956	1 017	949	974	1 000	1 004	1 013	1 014
Jednostki nowo zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności	77	79	102	122	83	97	94	90	86	77
Jednostki wykreślone z rejestru REGON na 10 tys. ludności	82	78	75	73	155	77	73	90	81	82
Podmioty wpisane do rejestru na 1000 ludności	92	93	96	102	95	97	100	100	101	101
Podmioty na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym	133,2	134,0	139,2	150,0	141,4	146,9	153,2	156,5	161,0	164,6
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 1000 ludności	71	71	74	80	72	73	74	74	74	73
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	10,3	10,3	10,8	11,7	10,7	11,0	11,4	11,5	11,7	11,8
Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 1000 mieszkańców	1,28	1,32	1,34	1,44	1,55	1,64	1,77	1,94	2,13	2,26
Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	13	13	13	14	15	16	18	19	21	23
Nowo zarejestrowane fundacje, stowarzyszenia, organizacje społeczne na 10 tys. mieszkańców	0	1	0	1	1	1	1	2	2	1
Podmioty nowo zarejestrowane na 10 tys. ludności w wieku produkcyjnym	112	115	149	180	124	147	145	140	136	125
Udział podmiotów wyrejestrowanych w ogólnej liczbie podmiotów wpisanych do rejestru REGON (w %)	8,9	8,5	7,9	7,2	16,3	7,9	7,3	9,0	8,0	8,1
Udział nowo zarejestrowanych podmiotów sektora kreatywnego w liczbie nowo zarejestrowanych podmiotów ogółem (w %)	-	-	6,60	6,29	3,93	5,77	5,88	7,65	5,90	6,71

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Zestawiając liczbę podmiotów gospodarczych rejestrujących działalność oraz wyrejestrowujących działalność w REGON należy stwierdzić, że następują w tym przypadku względna równowaga. W latach 2009-2015 więcej firm rejestrowano niż wykreślano

z rejestru, dopiero w ostatnim roku obserwacji sytuacji się odmięła i nastąpił ubytek liczby podmiotów gospodarczych.

Tabela 12. Nowo zarejestrowane w rejestrze REGON podmioty gospodarki narodowej w Dąbrowie Górniczej

Rodzaje działalności	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem	1 304	1 542	1 044	1 214	1 174	1 111	1 051	939
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	3	4	1	2	1	1	3	1
Przemysł i budownictwo	248	308	195	244	211	208	197	189
Pozostała działalność	1 053	1 230	848	968	962	902	851	749

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 13. Wyrejestrowane z rejestru REGON podmioty gospodarki narodowej w Dąbrowie Górniczej

Rodzaje działalności	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem	960	917	1 945	960	902	1 111	992	1 005
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	5	1	2	0	1	0	0	1
Przemysł i budownictwo	201	182	367	170	171	239	196	201
Pozostała działalność	754	734	1 576	790	730	872	796	803

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Z analizy struktury podmiotów gospodarczych przy uwzględnieniu rodzaju prowadzonej działalności widać, że wyraźnie na pierwszym miejscu są podmioty tworzące sekcję G, w tym w szczególności firmy zajmujące się handlem detalicznym. Duży udział mają ponadto podmioty gospodarcze działające w sektorze budownictwa (sekcja F), przetwórstwa przemysłowego (sekcja C) oraz w szeroko definiowanej działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (sekcja M). W przypadku tej ostatniej sekcji największy udział mają w niej firmy świadczące usługi prawnicze, rachunkowo-księgowe oraz zajmujące się doradztwem podatkowym.

Tabela 14. Podmioty gospodarki według sekcji PKD w Dąbrowie Górniczej w 2016 r.

Sekcje	Liczba	Udział
Ogółem	12 353	100,00%
Sekcja A	38	0,31%
Sekcja B	17	0,14%
Sekcja C	1 078	8,73%
Sekcja F	1 452	11,75%
Sekcja G	3 701	29,96%
Sekcja H	856	6,93%
Sekcja I	399	3,23%
Sekcja J	332	2,69%
Sekcja K	409	3,31%
Sekcja L	579	4,69%
Sekcja M	1 110	8,99%
Sekcja N	334	2,70%
Sekcja O	25	0,20%
Sekcja P	414	3,35%
Sekcja Q	595	4,82%
Sekcja R	169	1,37%
Sekcje S i T	711	5,76%
Sekcja U	1	0,01%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W ostatnich dziesięciu latach udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym był stabilny i kształtował się na relatywnie niskim poziomie. W ostatnich pięciu latach można zaobserwować systematyczny spadek poziomu bezrobocia, z 8,7% w 2012 roku do 6,0% w 2016 roku. Bardziej szczegółowa analiza przeprowadzona na potrzeby stworzenia Programu rewitalizacji wykazała, że miejscami koncentracji problemu bezrobocia są osiedla, w których zlokalizowana jest duża liczba lokali socjalnych. W przypadku ulicy Łącznej udział bezrobotnych w ogólnej licznie mieszkańców wynosił prawie 28%, na ulicy Hotelowej oraz ulicy Robotniczej około 20%¹¹.

Tabela 15. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem	7,7	4,7	7,0	7,1	7,5	8,7	8,6	7,6	6,6	6,0
Mężczyźni	5,9	4,0	6,7	6,5	6,7	7,9	7,7	6,8	5,9	5,1
Kobiety	9,7	5,5	7,3	7,8	8,4	9,5	9,5	8,4	7,4	6,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Poziom dochodów budżetu gminy Dąbrowa Górnicza w ostatnich 10 latach (2007-2016) systematycznie wzrastał. W 2016 roku dochody własne wynosiły 432,4 mln złotych. Z danych GUS wynika, że Dąbrowa Górnicza plasuje się w pierwszej trzydziestce miast z największymi dochodami na 1 mieszkańca. W 2015 roku była to kwota 5 260 zł. W województwie śląskim wyższym wskaźnikiem mogą się pochwalić jedynie Gliwice (7 933 zł) oraz Katowice (5 516 zł).

Tabela 16. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dochody ogółem	3 280	3 699	3 536	4 114	4 452	4 702	5 772	6 731	5 260	5 699
Dochody własne	2 350	2 713	2 409	2 910	2 781	2 787	3 537	3 895	3 422	3 531

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Analiza struktury dochodów budżetu gminy Dąbrowa Górnicza wskazuje, że największy udział mają w nim dochody uzyskiwane z podatku od nieruchomości. W 2016 roku dochody z tego tytułu stanowiły 38,2% ogółu dochodów gminy. Należy również zaznaczyć, że w latach 2007-2016 następował wzrost dochodów z podatku od nieruchomości, w związku z czym należy uznać, że wspólnie z innymi podatkami lokalnymi (podatek od środków transportowych, podatek rolny, podatek leśny itp.) stanowi on istotne źródło dochodów gminy.

¹¹ „Program Rewitalizacji – Dąbrowa Górnicza 2022”, Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej, Dąbrowa Górnicza 2016, s. 20.

Tabela 17. Dochody budżetu gminy Dąbrowa Górnicza

Rodzaje dochodów	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Razem	303 829 966	348 802 168	308 546 074	367 448 220	349 724 530	348 596 183	439 773 915	482 129 715	420 685 172	432 379 355
Podatek rolny	351 403	559 413	548 308	341 294	379 899	704 253	718 722	672 718	576 664	513 429
Podatek leśny	-	43 115	44 680	43 162	48 248	59 207	58 788	55 865	76 533	116 401
Podatek od nieruchomości	115 453 123	124 748 715	131 893 409	137 856 549	141 512 833	141 125 937	151 882 707	156 033 544	158 615 678	165 238 526
Podatek od środków transportowych	2 759 220	2 715 612	2 716 842	2 889 912	2 992 979	3 191 233	3 278 373	3 315 243	3 081 867	3 069 524
Wpływy z opłaty skarbowej	1 306 681	1 337 725	1 180 557	1 247 131	1 177 314	1 070 684	1 055 582	1 103 967	924 791	963 682
Podatek od czynności cywilnoprawnych	5 822 055	5 876 983	4 949 524	5 180 061	5 194 180	4 245 774	5 303 096	4 955 305	4 991 682	5 057 248
Podatek od działalności gospodarczej osób fizycznych, opłacany w formie karty podatkowej	-	-	-	-	-	170 226	172 100	153 272	156 881	136 737
Wpływy z opłaty eksploatacyjnej	-	-	-	-	-	335 330	471 416	584 770	579 106	709 867
Wpływy z opłaty targowej	-	-	-	-	-	521 391	435 478	419 692	487 861	8 200
Dochody z majątku	35 100 073	24 748 796	14 048 175	14 728 784	25 654 616	24 824 515	52 598 951	20 898 935	27 142 324	27 225 498
Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa razem	118 935 371	152 719 584	111 361 705	111 139 026	123 708 599	125 758 810	134 055 630	143 790 817	154 088 627	163 742 130
Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób fizycznych	104 588 523	118 737 059	107 219 799	107 455 175	116 953 899	117 230 207	124 552 566	135 222 811	142 993 433	150 044 073
Udziały w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa podatek dochodowy od osób prawnych	14 346 848	33 982 525	4 141 906	3 683 851	6 754 700	8 528 603	9 503 064	8 568 006	11 095 194	13 698 057
Wpływy z innych lokalnych opłat pobieranych przez JST	133 860	137 100	37 800	65 226	121 637	103 512	7 732 980	18 534 271	18 355 668	20 501 970
Wpływy z usług	1 913 797	2 817 911	3 220 204	3 324 824	4 672 969	4 330 636	5 991 230	5 241 478	4 758 371	5 014 824
Środki na dofinansowanie własnych zadań pozyskane z innych źródeł - razem	1 965 475	1 129 124	2 098 325	499 640	681 213	648 462	2 592 588	1 267 319	1 338 211	2 166 453
Środki na dofinansowanie własnych zadań pozyskane z innych źródeł - inwestycyjne	1 617 919	0	1 711 819	6 001	0	0	1 100 000	664 654	0	594 311
Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych JST oraz innych umów	3 602 929	1 747 658	1 661 028	1 643 873	3 267 717	3 488 385	4 118 035	4 467 703	5 518 607	13 892 787
Ustalone i pobierane na podstawie odrębnych ustaw	125 642 350	135 177 983	141 337 574	147 314 643	151 150 503	150 383 661	162 354 539	165 755 472	168 118 656	174 995 092

Źródło: opracowanie na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W latach 2007-2016 wysokość wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej była bardzo zróżnicowana. W tym okresie były to kwoty od 4,7 mln zł do 13,8 mln zł. Na zróżnicowanie wydatków w poszczególnych latach wpływ miały przede wszystkim wydatki inwestycyjne. Największe środki na ten cel wydatkowano w 2013 roku. W strukturze wydatków na mieszkalnictwo, wydatki majątkowe o charakterze inwestycyjnym oraz wydatki bieżące rozkładają się mniej więcej po połowie. W 2016 roku udział wydatków bieżących wynosił 47,6%, a wydatków majątkowych (inwestycyjnych) 52,4%.

Tabela 18. Wydatki w zakresie mieszkalnictwa w Dąbrowie Górniczej

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ogółem	4 722 490	6 028 743	21 311 991	10 208 634	8 593 609	5 012 443	13 810 974	6 751 947	5 578 387	8 531 727
Wydatki bieżące ogółem	-	4 985 097	17 009 619	6 486 799	6 084 322	3 885 778	3 141 432	6 057 046	2 460 916	4 063 704
Wydatki bieżące na wynagrodzenia	-	0	3 000	0	0	0	0	0	313 051	278 818
Wydatki bieżące na pochodne od wynagrodz.	-	0	0	0	0	0	0	0	53 592	51 870
Wydatki bieżące na zakup materiałów i usług	-	346 487	257 826	257 840	318 936	205 575	303 041	2 582 047	503 986	188 190
Wydatki bieżące jednostek budżetowych ogółem	2 552 313	1 921 016	3 620 745	1 004 852	1 757 821	1 485 671	1 291 350	4 206 961	1 609 007	2 213 184
Wydatki bieżące jednostek budżetowych na wynagrodzenia	21 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki bieżące jednostek budżetowych na zakup materiałów i usług	214 600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotacje	700 000	3 064 082	13 388 873	5 480 000	4 324 000	2 400 000	1 850 000	1 850 000	850 000	1 850 000
Wydatki majątkowe ogółem	1 470 177	1 043 646	4 302 372	3 721 835	2 509 286	1 126 665	10 669 542	694 901	3 117 471	4 468 024
Wydatki majątkowe inwestycyjne	1 470 177	1 043 646	4 302 372	3 721 835	2 509 286	1 126 665	10 669 542	694 901	3 117 471	4 468 024
Wydatki w rozdziale 70001 - Zakłady gospodarki mieszkaniowej	1 624 486	3 210 965	15 287 610	8 591 790	6 256 909	3 301 027	2 009 140	1 979 587	2 658 446	1 946 270
Wydatki w rozdziale 70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami	945 062	1 559 191	3 949 316	839 707	821 034	744 475	5 187 802	799 270	2 069 637	659 260

Źródło: opracowanie na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Ogólne dane prezentujące udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem wskazują, że wartości są mocno determinowane poszczególnymi inwestycjami. Największe udziały odnotowano w latach 2013-2014, kiedy to wydatki inwestycyjne stanowiły ponad 40% wydatków ogółem. Najczęściej jednak udział ten kształtuje się na poziomie pomiędzy 10 a 20%.

Tabela 19. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem

Wyszczególnienie	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem	10,1	12,1	13,0	14,4	24,2	26,4	42,0	44,5	20,6	13,2

Źródło: opracowanie na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Reasumując, potencjał gospodarczy miasta w kontekście prowadzenia działań z zakresu polityki mieszkaniowej należy uznać za sprzyjający. W mieście przybywa podmiotów gospodarczych, a w ich strukturze dominują podmioty działające w sektorze handlu i wyspecjalizowanych usług. Nadal bardzo duże znaczenie mają duże zakłady przemysłowe, takie jak Huta ArcelorMittal, czy Koksownia „Przyjaźń”. Miasto stara się jednak przyciągać kolejnych dużych inwestorów tworząc sprzyjające warunki m.in. na

terenach inwestycyjnych w Tuczawie. Pomimo relatywnie dobrej sytuacji na rynku pracy należy zaznaczyć, że problem bezrobocia jest odczuwalny w miejscach koncentracji lokali socjalnych, w szczególności w budynkach przy ulicy Łącznej i Hotelowej. W takiej sytuacji wskazane byłoby powiązać przyszłe działania w zakresie dostarczania lokali socjalnych z aktywizacją zawodową oraz ograniczaniem wykluczenia społecznego.

4.3. Potencjał przestrzenny

Dąbrowa Górnicza jest miastem o dużej powierzchni (189 km²) i mocno zróżnicowanej strukturze przestrzennej co sprawia, że potencjalnie na jej terenie istnieje wiele możliwości rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Miasto jest dobrze skomunikowane z pozostałymi ośrodkami tworzącymi aglomerację górnośląską (Metropolię Górnośląsko-Zagłębiowską) zarówno dzięki połączeniom drogowym, jak i kolejowym. Dzięki temu mieszkańcy Dąbrowy Górniczej mogą korzystać z rynku pracy, jak i rynku usług oferowanych przez Katowice, Sosnowiec, Tychy i pozostałe miasta aglomeracji.

Największe znaczenie na kształtowanie współczesnej struktury miasta ma lokalizacja dwóch dużych i rozległych powierzchniowo zakładów przemysłowych, tj. Huty ArcelorMittal (dawna Huta Katowice) oraz Koksowni Przyjaźń. Geograficznie zakłady te znajdują się w środku miasta, dzieląc je w bardzo wyraźny sposób na mocno zurbanizowaną część po zachodniej stronie, gdzie znajduje się Śródmieście oraz duże dzielnice i osiedla mieszkaniowe oraz część wschodnią, gdzie mamy do czynienia z niskim poziomem zurbanizowania (obszar dawnych gmin wiejskich, m.in.: Łosień, Błędów). Ponadto ważnymi częściami miasta są dawne ośrodki miejskie, a obecnie duże dzielnice stanowiące centra lokalne, tj. Ząbkowice i Strzemieszyce.

Duży wpływ na atrakcyjność terenów mieszkaniowych w Dąbrowie Górniczej mają tereny zielone oraz urządzone tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. W północno-zachodniej części miasta na styku z obszarem śródmiejskim znajdują się Park Zielona oraz zespół czterech jezior Pogoria (zwane *Pojezierzem Zagłębiowskim*). Szczególnie w sąsiedztwie zbiorników wodnych Pogoria III i Pogoria IV powstaje nowa zabudowa jednorodzinna (dzielnice: Marianki, Ratanice, Piekło, Antoniów). Tereny parkowe znajdują się też bezpośrednio w śródmieściu (Park Hallera) oraz dzielnicy Gołonóg (Park Podlesie).

Ze względu na wspomniany wcześniej układ przestrzenny miasta i jego dużą powierzchnię, w strukturze użytkowania dominują użytki rolne, zlokalizowane we wschodniej i północnej części miasta oraz obszary leśne, w szczególności Lasy Trzebiesławskie i Lasy Błędowskie. Znaczny udział mają też tereny przemysłowe, w szczególności wspomniane wcześniej tereny huty i koksowni, ale też tereny poprzemysłowe w centrum miasta (tereny po KWK Paryż oraz Defum), tereny Huty Bankowej oraz zakładów przemysłowych zlokalizowanych w Ząbkowicach i Strzemieszycach.

Tereny mieszkaniowe zajmują stosunkowo niewielką powierzchnię (6,1% w strukturze użytkowania powierzchni w całym mieście), co wynika z faktu, że w mieście dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a większość mieszkańców zamieszkuje osiedla mieszkaniowe (tzw. blokowiska). Wśród największych osiedli mieszkaniowych w Dąbrowie należy wymienić:

- Reden, w tym osiedla Admieckiego, Mickiewicza/Norwida (tzw. Aleje) – 20 tys. mieszkańców;
- Gołonóg, w tym Stary Gołonóg oraz osiedle Kasprzaka – 17 tys. mieszkańców;
- Mydlice, w tym Mydlice Północne i Mydlice Południowej – 15,5 tys. mieszkańców;
- Osiedle Manhattan – 6,4 tys. mieszkańców;
- Osiedle Broadway – 4,7 tys. mieszkańców;
- Osiedle Młodych Hutników (w dzielnicy Ząbkowice) - 3,3 tys. mieszkańców;
- Osiedle Łęknice – 2,7 tys. mieszkańców.

W większości osiedli dominuje zabudowa wielkopłytowa z lat 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku. Specyfiką jest też wysoki udział własności spółdzielczej.

Tabela 20. Użytkowanie powierzchni w gminie (na dzień 30.06.2017 r.)

Przeznaczenie	Powierzchnia [ha]	Struktura [%]
Użytki rolne	6758	35,7
Użytki leśne oraz grunty zadrzewione	4864	25,7
Tereny mieszkalne	1153	6,1
Tereny przemysłowe	2060	10,9
Inne tereny zabudowane	452	2,5
Zurbanizowane tereny niezabudowane	352	1,9
Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	236	1,2
Tereny komunikacyjne	1637	8,6
Grunty pod wodami	532	2,8
Nieużytki	692	3,6
Tereny różne	123	0,7
Inne (użytki kopalne, użytki ekologiczne)	60	0,03
Ogółem	18919	100

Źródło: Powiatowe zbiorcze zestawienie danych dotyczących gruntów stan na dzień 01.01.2017 r.

Tabela 21. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową

Lata	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (Ogółem)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa
31.12. 2012	Powierzchnia (ha)	2,2 %	6,9 %	1,8 %
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	20,7 %	6,0 %	19,1 %
31.12. 2013	Powierzchnia (ha)	2,2 %	6,9 %	1,8 %
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	22,8 %	6,3 %	18,5 %
31.12. 2014	Powierzchnia (ha)	2,2 %	6,9 %	1,8 %
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	27,9 %	6,3 %	19,1 %
31.12. 2015	Powierzchnia (ha)	2,2 %	6,9 %	1,8 %
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	28 %	6,3 %	19,2 %
31.12. 2016	Powierzchnia (ha)	2,2 %	6,9 %	1,8 %
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	28 %	6,3 %	19,2 %
30.06. 2017	Powierzchnia (ha)	2,2 %	6,9 %	1,8 %
	Udział w ogólnej pow. obszarów objętych mpzp (%)	28 %	6,3 %	19,2 %

Źródło: Wydział Urbanistyki i Architektury.

Tereny przeznaczone ogółem pod zabudowę mieszkaniową bądź mieszkaniowo-usługową zajmują 53,5% przeznaczenia wszystkich terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Największy udział mają tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (28% powierzchni), natomiast tereny przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną zajmują 6,3% powierzchni.

Systematycznie też następuje proces przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na terenach objętych zabudową mieszkaniową. Przekształcenia dotyczą zarówno zabudowy wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej, a także garaży.

Tabela 22. Zestawienie powierzchni użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (domy jednorodzinne, bloki, garaże) przekształcone w prawo własności w latach 2012 -2016 oraz w I połowie 2017 r.

Lata	Powierzchnia w m ²
2012	877
2013	1218
2014	499
2015	4249
2016	90
I połowa 2017 r.	227

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

Gmina Dąbrowa Górnicza zbywa grunty przeznaczone na cele mieszkalne. Dane wskazują, że liczba tego typu transakcji jest niewielka i w latach 2012- I półrocze 2017 wykazuje tendencję spadkową. Średnie ceny natomiast rosną i obecnie kształtują się na poziomie przekraczającym 120 zł/m².

Tabela 23. Transakcje gruntami na cele mieszkalne w latach 2012-2017 oraz średnie ceny transakcyjne

Lata	Liczba transakcji gruntami	Średnie ceny za m ²
2012	13	77,55
2013	7	84,01
2014	9	75,45
2015	3	99,17
2016	2	169,53
2017 (do 30.06)	4	121,58

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

Wyniki przetargów na sprzedaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową wskazują, że niecałe 20% oferowanych do sprzedaży gruntów znajduje właścicieli. W przypadku gruntów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną nabywców znalazły działki położone głównie w Strzemieszycach (ulice Puszkina, Rieczna, Akacyjowa, Grabocińska). Natomiast w przypadku budownictwa wielorodzinnego w ostatnich latach gmina zbyła dwa grunty, jeden w centrum miasta (ulica Kościuszki), a drugi przy ul. Spisaka.

Tabela 24. Przetargi na sprzedaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe

Lata	Lokalizacja terenu (ul.)	Liczba działek	Lokalizacja terenu (ul.)	Ilość działek	m2
Przetargi pod budownictwo jednorodzinne					
	Wszystkie przetargi		Pozytywne		
2012	Rudnej, Bocznej, Aleja za Remizą, Puszkina, Relaksowa, Gwardii Ludowej (aktualnie ulica św. Antoniego), Długa (Siewierz), Sosnowiecka, Rieczna, Leśna, Górki, Grabocińska, Łącząca	38	Puszkina, Leśna, Akacyjowa, Gwardii Ludowej(aktualnie ulica św. Antoniego)	7	4651
2013	Rieczna, Grabocińska, Górki, Langeo, Górzysta, Aleja za Remizą, Puszkina, Sosnowiecka, Rudna, Łącząca, Długa (Siewierz), Limanowskiego, Towarowa, Gołonoska	36	Rieczna, Górzysta, Langeo, Górki, Towarowa, Gołonoska	6	5963
2014	Aleja za Remizą, Puszkina, Rieczna, Sosnowiecka, Ząbkowicka, Łącząca, Boczna, Rudna, Armii Krajowej, Limanowskiego Siemońska	25	Rieczna	5	9511
2015	Aleja za Remizą, Puszkina, Ząbkowicka, Szosowa, Łącząca, Boczna, Limanowskiego, Szpakowa, Sadowa, Siemońska, Rieczna	22	Rieczna, Siemońska, Sadowa	3	17270
2016	Szpakowa, Rudna, Rieczna, Siemońska, Łącząca, Boczna, Aleja za Remizą, Puszkina, Sosnowiecka, Śliwińskiego, Grabocińska, Długa (Siewierz)	22	Rieczna, Puszkina, Śliwińskiego, Grabocińska	5	3339
Do 30.06 2017	Szpakowa, Aleja za Remizą, Rudna, Sosnowiecka, Puszkina, Boczna,	13		-	-
Przetargi pod budownictwo wielorodzinne					
2012	Siemońska, Sienkiewicza	4	-	-	-
2013	Siemońska, Sienkiewicza, Armii Krajowej, Kwiatkowskiego	7	-	-	-
2014	Spisaka, Siemońska	-	Spisaka	2	13415
2015	Siemońska, Sienkiewicza	-	-	-	-
2016	Kościuszki	-	Kościuszki	1	200
Do 30.06 2017	Siemońska	1	-		

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

W zakresie budowy mieszkań przez gminę Dąbrowa Górnicza zlecono wykonanie koncepcji programowo-przestrzennej dotyczącej planowanej budowy budynków komunalnych w Dąbrowie Górniczej w rejonie ul. Wybickiego i Kwiatkowskiego. Docelowo planowana jest budowa 3 budynków kilkukondygnacyjnych na ok. 180 lokali wraz z zagospodarowaniem terenu (parkingi, place zabaw, elementy małej architektury). Zadanie przewidziane do realizacji w latach 2017-2019. Ponadto, w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa budynku przy ul. Łącznej w Dąbrowie Górniczej wraz z otoczeniem”, planowana jest przebudowa istniejącego budynku nr 7 wraz z rozbudową o nowy segment, budową galerii wzdłuż istniejącego budynku, zagospodarowaniem terenu, przebudową odcinków dróg, parkingami oraz budową sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Przewidywany okres realizacji zadania: lata 2017-2018. W wyniku realizacji zadania powstanie ogółem 55 mieszkań.

4.4. Potencjał społeczny

Potencjał społeczny, którego przejawem jest aktywność organizacji pozarządowych może stanowić istotne wsparcie dla lokalnej polityki mieszkaniowej. W Dąbrowie Górniczej istnieją dobre warunki dla rozwoju tego typu organizacji, a miasto jest uznawane za jednego z ogólnopolskich liderów w kreowaniu i wdrażaniu tzw. innowacji społecznych oraz partycypacyjnego podejścia do zarządzania miastem. Od 2014 roku w mieście funkcjonuje Dąbrowski Budżet Partycypacyjny (DBP), w ramach którego mieszkańcy mają możliwość zgłaszania projektów, na realizację których co roku przeznaczanych jest 8 milionów złotych. Miejscem integrującym działania społeczne jest Centrum Aktywności Obywatelskiej (CAO), będące wyspecjalizowaną jednostką Wydziału Organizacji Pozarządowych i Aktywności Obywatelskiej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej, która oferuje usługi doradcze, jak również wsparcie infrastrukturalne (organizacje pozarządowe mogą korzystać z pomieszczeń biurowych, sal szkoleniowych itp.). Ponadto w Dąbrowie Górniczej działa Rada Działalności Pożytku Publicznego pełniąca rolę opiniodawczą w zakresie inicjatyw organizacji pozarządowych oraz współpracy gminy z sektorem NGO.

Wśród organizacji społecznych, których działalność powinna być powiązana z lokalną polityką mieszkaniową należy wymienić podmioty działające w następujących obszarach tematycznych:

- pomoc społeczna, w tym pomoc rodzinom i osobom w trudnej sytuacji życiowej oraz wyrównywanie szans tych rodzin i osób – 65 organizacji;
- wspieranie rodzin i systemu pieczy zastępczej – 1 organizacja;
- działalność na rzecz integracji i reintegracji zawodowej i społecznej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym – 19 organizacji;
- działalność na rzecz osób niepełnosprawnych – 7 organizacji;
- promocja zatrudnienia i aktywizacja zawodowa osób pozostających bez pracy i zagrożonych zwolnieniem z pracy – 3 organizacje;
- działalność wspierająca rozwój wspólnot i społeczności lokalnych – 23 organizacje;
- działalność na rzecz dzieci i młodzieży, w tym wypoczynku dzieci i młodzieży – 22 organizacje.

Ogólnie w Dąbrowie Górniczej w 2016 roku działały 252 organizacje pozarządowe, w tym stowarzyszenia, fundacje i spółdzielnie socjalne. Organizacje te na podstawie programu współpracy z gminą Dąbrowa Górnicza realizują projekty z zakresu zadań własnych. W latach 2011-2016 liczba projektów wzrastała, a faktycznie wydatkowane środki finansowe oscylowały na poziomie 3-4 milionów złotych (tabela 25).

Tabela 25. Projekty i wielkość dotacji dla organizacji pozarządowych w Dąbrowie Górniczej

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Projekty	111	126	123	129	143	152
Dotacje (faktycznie wydane środki)	3 462 048	3 596 312	3 616 654	3 969 197	4 204 420	3 158 288

Źródło: opracowanie na podstawie Sprawozdania z realizacji Programu współpracy gminy Dąbrowa Górnicza z organizacjami pozarządowymi oraz innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego w roku 2016, Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej.

Najwięcej projektów, co przekłada się również na największą kwotę dotacji, realizowanych jest w obszarze upowszechniania sportu, turystyki i rekreacji. W tym przypadku projekty obejmują finansowanie zarówno klubów sportowych, jak i bardziej amatorskich stowarzyszeń krzewiących kulturę fizyczną. Drugą w kolejności kategorią są działania z zakresu pomocy społecznej (4 projekty) oraz przeciwdziałania patologiom społecznym i profilaktyki uzależnień (12 projektów). W sumie tego typu projekty obejmują finansowanie w kwocie ponad 900 tys. złotych i potencjalnie w dużej mierze mogą być komplementarne z działaniami podejmowanymi w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej.

Tabela 26. Projekty i wielkość dotacji dla organizacji pozarządowych w Dąbrowie Górniczej w 2016 r. w podziale na obszary tematyczne

Lp.	Obszary tematyczne	Liczba projektów	Ilość faktycznie wykorzystanych środków po rozliczeniach w danym obszarze
1	Upowszechnianie i rozwój sportu, turystyki i rekreacji	61	511 933 zł
2	Ochrona i promocja zdrowia oraz działalność na rzecz osób niepełnosprawnych	6	81 411 zł
3	Oświata i wychowanie	3	132 867 zł
4	Kultura i sztuka	24	437 653 zł
5	Ochrona środowiska, ekologia, ochrona zwierząt oraz ochrona dziedzictwa przyrodniczego	15	129 999 zł
6	Upowszechnianie wiedzy i umiejętności na rzecz obronności oraz ratownictwa i ochrony ludności	3	47 383 zł
7	Pomoc społeczna	4	489 128 zł
8	Rozwój sportu	21	683 027 zł
9	Przeciwdziałanie patologiom społecznym i profilaktyka uzależnień	12	420 057 zł
10	Promocja miasta	1	50 000 zł
11	Rewitalizacja i rozwój miasta	1	4 974 zł
12	Przedsiębiorczość i rozwój gospodarczy	1	5 000 zł
13	Udzielenie nieodpłatnej pomocy prawnej oraz zwiększenie świadomości prawnej społeczeństwa, polegającego na prowadzeniu punktów nieodpłatnej pomocy prawnej na terenie gminy Dąbrowa Górnicza	3	164 851 zł
Razem		152	3 158 288 zł

Źródło: opracowanie na podstawie *Sprawozdania z realizacji Programu współpracy gminy Dąbrowa Górnicza z organizacjami pozarządowymi oraz innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego w roku 2016*, Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej.

W tabeli 27 przedstawiono wybrane projekty dotyczące szeroko rozumianej polityki społecznej, które należy uznać za komplementarne względem polityki mieszkaniowej. Wśród nich najważniejsze wiążą się w prowadzeniem przez Caritas Diecezji Sosnowieckiej zarówno domu dla bezdomnych, jak i noclegowni dla bezdomnych. Ponadto bardzo ważnymi inicjatywami jest prowadzenie świetlic środowiskowych oraz klubów dla dzieci. Z tego typu miejsc mogą korzystać dzieci zagrożone wykluczeniem społecznym oraz osoby borykające się z problemami zdrowotnymi i wychowawczymi. Ostatnią kategorię stanowią kluby osiedlowe spełniające funkcje centów integrujących lokalną społeczność. Zarówno świetlice środowiskowe, jak i kluby osiedlowe mogą potencjalnie stanowić bardzo duże wsparcie dla działań z zakresu polityki mieszkaniowej. Po pierwsze, pomagają przezwyciężać problemy społeczne, a to ma przełożenie na podniesienie możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Po drugie, zachęcają do współdziałania na rzecz najbliższego sąsiedztwa,

a to ma przełożenie na podniesienie bezpieczeństwa publicznego i poprawę jakości zamieszkania.

Tabela 27. Wybrane projekty z zakresu pomocy społecznej w Dąbrowie Górniczej w 2016 r.

Noclegownie i domy dla bezdomnych			
Caritas Diecezji Sosnowieckiej	Udzielenie schronienia w Domu dla Bezdomnych dla osób bezdomnych z Dąbrowy Górniczej	216 000, 00 zł	Gołonóg
Caritas Diecezji Sosnowieckiej	Prowadzenie Noclegowni dla Bezdomnych z Dąbrowy Górniczej wraz z realizacją programu profilaktycznego	220 000, 00 zł	Gołonóg
Świetlice środowiskowe			
Stowarzyszenie „Dar Serca”	Świetlica środowiskowa KRAINA PRZYJAŹNI	41 000,00 zł	Reden – SP 20
Fundacja „Godne Życie”	Klub „Aktywnego Małolata”	48 000,00 zł	Gołonóg – SP 13
Fundacja „Godne Życie”	Klub „Zdolnego Małolata”	33 750,00 zł	Sródmieście – „Zielony Domek”
Fundacja „Godne Życie”	Klub „Wesołego Małolata”	48 100,00 zł	Gołonóg - WTZ
Towarzystwo Przyjaciół Dzieci	Świetlica środowiskowo-integracyjna „Kolorowy Świat”	33 750,00 zł	Reden – SP 16 z oddziałami przedszkolnymi
Towarzystwo Przyjaciół Dzieci	Świetlica socjoterapeutyczna „Radosny Świat”	58 800,00 zł	Gołonóg – SP 29 z oddziałami sportowymi
Polskie Towarzystwo Kulturalne	Klub Młodych Zdobywców z programem profilaktycznym w dzielnicy Mydlice	41 000,00 zł	Mydlice – V LO
Stowarzyszenie Na Rzecz Rozwoju Dzieci i Młodzieży „Małolat”	Świetlica „Małolat”	33 000,00 zł	Piekło
Stowarzyszenie „Nowa Nadzieja”	Świetlica Klubu Rekin	35 000,00 zł	Ząbkowice
Kluby Osiedlowe			
Stowarzyszenie „Razem w Przyszłość”	Prowadzenie Klubu Seniora i Juniora „Manhattan” na osiedlu Sikorskiego w Dąbrowie Górniczej	80 000,00 zł	Gołonóg
Stowarzyszenie „CIVITAS”	Prowadzenie Klubu Osiedlowego „Aktywuj się” na osiedlu Łęknice w Dąbrowie Górniczej	60 000,00 zł	Łęknice

Źródło: opracowanie na podstawie danych Wydziału Organizacji Pozarządowych i Aktywności Obywatelskiej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.

Oprócz wsparcia finansowego na realizację projektów przez organizacje pozarządowe, gmina ponosi koszty związane ze zwolnieniami organizacji z opłat czynszowych. Z roku na rok łączna powierzchnia lokali, w których działają organizacje pozarządowe bez ponoszenia opłat czynszowych wzrasta. Dla gminy jest to koszt na poziomie ok. 450-500 tys. złotych w skali roku (tabela 28).

Tabela 28. Powierzchnie i kwoty zwolnień z opłat czynszowych dla organizacji pozarządowych

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Łączna powierzchnia lokali, w których organizacje pozarządowe zostały zwolnione z opłat czynszowych [m2]	1 975,50	2 227,30	2 432,46	3 007,50	3 199,07	3 702,38
Koszty gminy związane ze zwolnieniem organizacji pozarządowych z opłat czynszowych [zł]	260 147	372 371	448 502	547 080	575 225	452 614

Źródło: opracowanie na podstawie *Sprawozdania z realizacji Programu współpracy gminy Dąbrowa Górnicza z organizacjami pozarządowymi oraz innymi podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego* w roku 2016, Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej.

Należy uznać, że w ramach projektów inicjowanych, a następnie wybieranych przez mieszkańców w ramach Dąbrowskiego Budżetu Partycypacyjnego (DBP) poprawie ulega jakość i funkcjonalność przestrzeni publicznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie zasobów mieszkaniowych. Wyniki III i IV edycji DBP wskazują, że największy deficyt odczuwany jest w zakresie jakości chodników, dróg dojazdowych oraz przede wszystkim miejsc parkingowych. Duży udział mają również projekty związane z poprawą infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, projektowanej najczęściej w przestrzeniach międzyosiedlowych (boiska, siłownie plenerowe, place zabaw). Cennymi inicjatywami są projekty zakładające rewitalizację przestrzeni (najczęściej dotyczy to zaniedbanych placów, skwerów i podwórek).

Tabela 29. Wyniki III i IV edycji Dąbrowskiego Budżetu Partycypacyjnego

Rodzaje projektów	Liczba projektów	
	III edycja	IV edycja
Inwestycje drogowe	19	26
Siłownie plenerowe	11	2
Zagospodarowanie (rewitalizacja) terenu	8	4
Place zabaw	7	7
Budowa i modernizacja boisk	4	7
Doposażenie świetlic i bibliotek	7	7
Oświetlenie i monitoring	4	3
Modernizacja pracowni multimedialnych, Wi-Fi	2	2
Festyny i koncerty	2	1
Bezpieczeństwo pieszych	0	2
Miasteczko rowerowe	0	1

Źródło: opracowanie na podstawie danych Wydziału Organizacji Pozarządowych i Aktywności Obywatelskiej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej

Podsumowując, w trakcie projektowania założeń polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej nie można pominąć dużego potencjału, który tkwi w lokalnych stowarzyszeniach, fundacjach, spółdzielniach socjalnych i innych bardziej lub mniej formalnych formach zrzeszających społeczników i ogólnie mieszkańców. Zaletami włączania tego typu organizacji w działania z zakresu polityki mieszkaniowej jest dobra znajomość lokalnych realiów, duży poziom zaufania wśród mieszkańców oraz chęć działania na rzecz dobra wspólnego.

5. Ocena wskaźnikowa sytuacji mieszkaniowej w gminie Dąbrowa Górnicza na tle innych miast Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej oraz Jaworzna

Ocena sytuacji mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej zostanie dokonana poprzez: analizę liczbową, własnościową i jakościową zasobów mieszkaniowych, ocenę efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego i struktury inwestorskiej oraz szacunku rynkowych i komunalnych potrzeb mieszkaniowych. W celu ukazania potencjału zasobowego oraz budowlanego Dąbrowy Górniczej przeprowadzona zostanie analiza statystyczno-porównawcza z miastami, które tworzą Metropolię Górnośląsko-Zagłębiowską, tj.: Będzin, Bieruń, Bobrowniki, Bojszowy, Bytom, Chełm Śląski, Chorzów, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Gierałtówice, Gliwice, Imielin, Katowice, Knurów, Kobiór, Łędziny, Łaziska Górne, Mierzęcice, Mikołów, Mysłowice, Ożarówice, Piekary Śląskie, Pilchowice, Psary, Pyskowice, Radzionków, Ruda Śląska, Rudziniec, Siemianowice Śląskie, Siewierz, Sławków, Sosnowiec, Sośnicowice, Świerklaniec, Świętochłowice, Tarnowskie Góry, Tychy, Wojkowice, Wry, Zabrze, Zbrośławice. Z 41 gmin do dalszej analizy wybrano 26 gmin miejskich oraz 2 gminy miejsko-wiejskie (analizy będą dotyczyły jedynie obszaru miasta). Dodatkowo do analizy włączono Jaworzno, ze względu na podobną liczbę mieszkańców jak w Dąbrowie Górniczej. Pogłębiona analiza statystyczno – porównawcza będzie dotyczyła jedynie 10 miast o liczbie ludności powyżej 100 tys., tj. Dąbrowy Górniczej z: Bytomiem, Chorzowem, Gliwicami, Katowicami, Rudą Śląską, Sosnowcem, Tychami, Zabrzem oraz Jaworzniem (92 473 mieszkańców). Przeprowadzone badanie pozwoli odpowiedzieć na następujące pytania:

- jaka jest aktualna pod względem zasobowym sytuacja w Dąbrowie Górniczej na tle analizowanych miast?
- jak kształtują się podstawowe wskaźniki obrazujące warunki mieszkaniowe?
- czy tempo budownictwa mieszkaniowego jest odpowiednie w relacji do liczby zawieranych małżeństw oraz w stosunku do liczby gospodarstw domowych?
- czy struktura inwestorska na lokalnych rynkach jest zróżnicowana, tj. jaką aktywność wykazują firmy deweloperskie, inwestorzy indywidualni, spółki Towarzystw Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, gminy?
- czy w Dąbrowie Górniczej występuje deficyt mieszkań w relacji do liczby zamieszkałych gospodarstw domowych?

Poziom warunków mieszkaniowych określany jest na podstawie zestawu miar standardu mieszkaniowego. Podstawowe miary standardu mieszkaniowego odnoszące się do zasobów mieszkaniowych to:

- liczba mieszkań ogółem,
- poziom nasycenia w mieszkania określany jako liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców,
- odsetek zasobu o współczesnym standardzie jako efekt budownictwa mieszkaniowego,
- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę,
- przeciętna liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie,

- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania,
- wyposażenie zasobu w infrastrukturę techniczną,
- struktura wiekowa zasobu.

Podstawowe miary sytuacji mieszkaniowej odnoszące się do budownictwa mieszkaniowego to:

- roczne efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego,
- roczna liczba wybudowanych mieszkań ogółem na 1000 mieszkańców,
- roczne efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem na 1000 zawartych małżeństw,
- struktura inwestorska lokalnego budownictwa mieszkaniowego.

Finalną miarą warunków mieszkaniowych jest relacja liczby mieszkań w danej gminie w stosunku do liczby gospodarstw domowych rodzinnych i nierodzinnych, czyli statystyczna nadwyżka bądź deficyt jednostek mieszkalnych.

5.1. Ocena liczbowa i jakościowa zasobów mieszkaniowych oraz struktury własności

5.1.1. Zasób mieszkaniowy ogółem

Podstawowym elementem oceny sytuacji mieszkaniowej w miastach jest ocena liczbowa dostępnych zasobów mieszkaniowych oraz ich przyrost w czasie. Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych należy rozumieć ogół mieszkań zamieszkałych i niezamieszkałych w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych w danym czasie i na określonym obszarze. Mieszkaniem jest zarówno lokal mieszkalny, jak i dom jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej czy szeregowej. Pod względem rodzaju podmiotu władającego mieszkaniem wyróżnia się własność: osób fizycznych, spółdzielni mieszkaniowych, gmin, Skarbu Państwa, zakładów pracy, Towarzystw Budownictwa Społecznego, innych podmiotów (w tym: instytucji budujących dla zysku, np. mieszkania przeznaczone na wynajem lub na sprzedaż, ale jeszcze niesprzedane osobom fizycznym; instytucji wyznaniowych; stowarzyszeń; partii; związków zawodowych).

Na przestrzeni lat 2006-2016 zasób mieszkaniowy w Dąbrowie Górniczej utrzymuje się na poziomie blisko 50 tys. mieszkań (tabela 30). W ciągu 10 analizowanych lat wzrósł jednak poziom nasycenia w mieszkania na 1000 mieszkańców, co spowodowane było w głównej mierze odpływem ludności z miasta, przy niskich efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wzrosła z 22,4 m² do 24,8 m², ale była niższa w całym okresie od średniej w polskich miastach. Rośnie również w ostatnich 10 latach przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania z 58,2 m² do 60,5 m², co spowodowane jest większym udziałem inwestorów indywidualnych realizujących budowę domów jednorodzinnych w strukturze budownictwa mieszkaniowego niż deweloperów realizujących najczęściej budownictwo wielolokalowe. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie zmalała z 2,59 osób w 2006 roku do 2,44 osób w 2016

roku, co w porównaniu ze średnim wskaźnikiem dla miast w Polsce, wskazuje na mniejsze zaludnienie mieszkań w Dąbrowie Górniczej.

Tabela 30. Zasób mieszkaniowy w Dąbrowie Górniczej – podstawowe wskaźniki

Wyszczególnienie	Obszar	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Mieszkania ogółem	Dąbrowa Górnicza	49994	50058	50167	50359	48985	49068	49161	49359	49532	49710	49949
Liczba budynków		.	.	12098	12224	12294	12348	12428	12545	12671	12812	12949
Mieszkania na 1000 mieszkańców	Dąbrowa Górnicza	385,9	388,7	391,0	394,4	388,5	391,1	394,2	398,1	401,5	405,1	410,1
	Polska miasta	337,7	340,9	344,8	348,5	349,6	352,6	356,1	359,9	363,4	367,3	.
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Dąbrowa Górnicza	22,4	22,7	22,8	23,1	23,0	23,2	23,5	23,8	24,1	24,4	24,8
	Polska miasta	23,5	23,8	24,2	24,6	25,3	25,6	25,9	26,3	26,7	27,0	.
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Dąbrowa Górnicza	2,59	2,57	2,56	2,54	2,57	2,56	2,54	2,51	2,49	2,47	2,44
	Polska miasta	2,96	2,93	2,90	2,87	2,86	2,84	2,81	2,78	2,75	2,72	
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	Dąbrowa Górnicza	58,2	58,3	58,4	58,7	59,3	59,4	59,6	59,8	60,0	60,3	60,5
	Polska miasta	69,5	69,8	70,2	70,5	72,3	72,6	72,8	73,1	73,4	73,6	.

*szacunek

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W okresie 2006-2016 największy przyrost zasobów mieszkaniowych (tabela 31) wystąpił w Imielinie (19,2%), Mikołowie (15,6%), Siewierzu (14,1%), Sławkowie (12,7%), Tarnowskich Górach (12,5%) oraz Tychach (11%). Rozpatrując jedynie miasta powyżej 100 tys. mieszkańców, należy stwierdzić, że największy przyrost zasobu miał miejsce w Tychach (11%), Katowicach (8,5%) oraz Gliwicach (6,7%), a najmniejszy w Dąbrowie Górniczej (0,5%).

Najlepsza sytuacja mieszkaniowa mierzona wskaźnikiem liczby mieszkań przypadających na 1000 ludności w 2016 roku (tabela 32) występowała w Chorzowie (482), Katowicach (479) oraz Sosnowcu (446). W Dąbrowie Górniczej poziom nasycenia wynosił 410 mieszkań na 1000 mieszkańców, co uznać należy za dobrą relację zasób mieszkaniowy – ludność zamieszkała. Największy przyrost nasycenia w mieszkaniach w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców w latach 2006-2016 miał miejsce w Katowicach (+56), Gliwicach (+55), Zabrze (+47), Bytomiu (+46), Chorzowie (+42) oraz Sosnowcu (+41), ale w każdym z tych miast był w większym stopniu spowodowany ujemnym saldem migracji ludności niż efektami rzeczowymi budownictwa mieszkaniowego. Szczególnie zjawisko to jest widoczne w Bytomiu, Zabrze, Gliwicach i Sosnowcu. Natomiast w Dąbrowie Górniczej przy przyroście poziomu nasycenia o 24 mieszkania na 1000 mieszkańców w ciągu 10 lat, budownictwo mieszkaniowe odpowiada za przyrost 13 mieszkań na 1000 mieszkańców, a o pozostałej części decyduje sześcioprocentowy ubytek ludności zamieszkującej miasto.

Tabela 31. Zasób mieszkaniowy w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2016

Miasta	Zasób mieszkaniowy		Budownictwo mieszkaniowe	Zasób mieszkaniowy - szacunek	Przyrost zasobu 2016/2006
	2006	2015	2016	2016	
Będzin	24 130	24 716	43	24 759	2,6%
Bieruń	5 876	6 258	48	6 306	7,3%
Bytom	72 242	73 364	60	73 424	1,6%
Chorzów	50 180	52 652	89	52 741	5,1%
Czeladź	14 253	14 539	19	14 558	2,1%
Dąbrowa Górnicza	49 696	49 710	239	49 949	0,5%
Gliwice	73 565	78 136	374	78 510	6,7%
Imielin	2 620	3 067	55	3 122	19,2%
Jaworzno	33 282	34 387	213	34 600	4,0%
Katowice	131 553	141 045	1 675	142 720	8,5%
Knurów	13 779	14 138	97	14 235	3,3%
Lędziny	4 677	5 171	38	5 209	11,4%
Łaziska Górne	7 524	8 135	30	8 165	8,5%
Mikołów	13 114	14 934	220	15 154	15,6%
Mysłowice	26 668	28 314	218	28 532	7,0%
Piekary Śląskie	23 180	22 137	36	22 173	- 4,3%
Pyskowice	6 605	6 920	47	6 967	5,5%
Radzionków	5 774	5 938	26	5 964	3,3%
Ruda Śląska	56 159	58 042	164	58 206	3,6%
Siemianowice Śląskie	29 800	30 955	27	30 982	4,0%
Siewierz	1 980	2 201	58	2 259	14,1%
Sławków	2 323	2 608	11	2 619	12,7%
Sosnowiec	90 397	91 593	182	91 775	1,5%
Sośnicowice	532	574	8	582	9,4%
Świętochłowice	21 855	22 544	63	22 607	3,4%
Tarnowskie Góry	21 286	23 702	235	23 937	12,5%
Tychy	44 815	49 463	273	49 736	11,0%
Wojkowice	3 878	3 741	10	3 751	- 3,3%
Zabrze	66 823	70 045	173	70 218	5,1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 32. Poziom nasycenia w mieszkania na 1000 mieszkańców w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2016

Miasta	Mieszkania na 1000 ludności			Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w latach 2007-2016 na 1000 ludności	Zmiana liczby ludności 2016/2006
	2006	2016	zmiana 2016/2006		
Będzin	423	430	7	21	-1,8%
Bieruń	307	321	14	22	0,4%
Bytom	387	433	46	6	-9,1%
Chorzów	440	482	42	14	-4,0%
Czeladź	420	454	34	5	-6,1%
Dąbrowa Górnicza	386	410	24	13	-6,0%
Gliwice	376	431	55	18	-8,2%
Imielin	340	351	11	46	12,2%
Jaworzno	348	370	22	16	-3,4%
Katowice	423	479	56	32	-5,2%
Knurów	352	368	16	13	-2,8%
Lędziny	300	311	11	37	3,5%
Łaziska Górne	353	364	11	26	2,1%
Mikołów	354	378	24	41	4,5%
Mysłowice	361	383	22	21	-0,6%
Piekary Śląskie	392	396	4	8	-5,7%
Pyskowice	348	378	30	14	-3,5%
Radzionków	339	353	14	15	-1,8%
Ruda Śląska	387	418	31	13	-4,4%
Siemianowice Śląskie	414	456	42	7	-6,0%
Siewierz	367	410	43	29	0,3%
Sławków	347	370	23	29	3,6%
Sosnowiec	405	446	41	9	-8,2%
Sośnicowice	317	311	-6	28	9,1%
Świętochłowice	399	446	47	8	-7,8%
Tarnowskie Góry	354	391	37	34	0,4%
Tychy	353	387	34	30	-1,6%
Wojkowice	416	414	-2	14	-3,6%
Zabrze	353	400	47	9	-7,7%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Na stan liczbowy zasobów oraz poziom nasycenia w mieszkania na 1000 mieszkańców wpływa również skala ubytków zasobu w danym roku (tabela 33). W latach 2006-2015 najwięcej mieszkań wyburzono bądź wyłączono z eksploatacji w Katowicach (922 mieszkań), Gliwicach (569 mieszkań) oraz Bytomiu (450 mieszkań). W Dąbrowie Górniczej ubyło w tym okresie 68 mieszkań, co stanowiło 0,14% zasobu mieszkaniowego według stanu na koniec 2015 roku. Przyczyną wyburzeń jest najczęściej zły stan techniczny budynków, który był spowodowany luką remontową lub uszkodzeniami górnictwem. Budynki są wyburzane również z powodu budowy infrastruktury drogowej.

Tabela 33. Ubytki w zasobach w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015

Miasta	Lata										Suma 2006-2015	Wyburzenia w ciągu 10 lat jako % zasobu z 2015 r.
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
Bytom	90	16	18	22	3	209	90	2	0	0	450	0,61%
Chorzów	127	32	22	20	20	0	0	4	0	47	272	0,52%
Dąbrowa Górnicza	5	8	3	0	8	19	12	7	2	4	68	0,14%
Gliwice	81	68	32	24	57	37	84	55	73	58	569	0,73%
Jaworzno	47	16	12	14	14	60	11	10	10	16	210	0,61%
Katowice	72	134	125	93	153	85	73	90	47	50	922	0,65%
Ruda Śląska	140	4	21	18	37	25	48	16	23	1	333	0,57%
Sosnowiec	38	13	18	18	8	0	1	0	5	0	101	0,11%
Tychy	5	12	14	7	23	6	3	1	2	2	75	0,15%
Zabrze	107	18	31	3	15	8	15	19	2	9	227	0,32%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Poddając analizie podstawowy wskaźnik oceniający warunki mieszkaniowe, tj. przeciętną liczbę osób przypadającą na 1 mieszkanie w miastach powyżej 100 tys. ludności oraz w Jaworznie (tabela 34), trzeba przyznać, że najmniejsze przeciętne zagęszczenie osób w mieszkaniu występuje w Chorzowie (2,08), Katowicach (2,13) oraz Sosnowcu (2,26), a największe w Jaworznie (2,70), Tychach (2,60) i Zabrzu (2,52). Wskaźnik w Dąbrowie Górniczej na poziomie 2,47 osób przypadających przeciętnie na mieszkanie wynika z przeciętnej liczby osób tworzących gospodarstwo domowe (według Narodowego Spisu powszechnego 2011 przeciętnie gospodarstwo domowe tworzyły 2,56 osoby).

Drugim istotnym wskaźnikiem określającym jakość zamieszkania jest przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę (tabela 34). Najwyższy wskaźnik z miast powyżej 100 tys. ludności oraz Jaworznie występuje w zasobach mieszkaniowych w Katowicach (28,2 m²) i Gliwicach (26,3 m²), a najniższy w Zabrzu (22,3 m²) i Rudzie Śląskiej (22,7 m²). W Dąbrowie Górniczej na osobę przypada 24,4 m², co można uznać za wynik przeciętny.

Trzecim wskaźnikiem wchodzącym w skład oceny warunków mieszkaniowych jest przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (tabela 34). Najlepsza sytuacja w tym obszarze występuje w Jaworznie (68,1 m²), Tychach (64,1 m²), Gliwicach (61,6 m²) oraz Dąbrowie Górniczej (60,3 m²). Wysokość wskaźnika silnie determinowana jest strukturą zasobów mieszkaniowych w odniesieniu do liczby budynków wielolokalowych oraz domów jednorodzinnych. W miastach najczęściej dominuje zabudowa budynkami wielolokalowymi, przez co wartość tego wskaźnika jest znacząco wyższa na terenach gmin wiejskich niż gmin miejskich.

Tabela 34. Podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015

Miasta	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania		Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę		Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	
	2006	2015	2006	2015	2006	2015
Będzin	57,3	60,7	24,2	25,9	2,37	2,34
Bieruń	76,9	82,5	23,6	26,4	3,26	3,13
Bytom	54,2	54,8	21,0	23,5	2,58	2,33
Chorzów	50,9	52,1	22,4	25,0	2,27	2,08
Czeladź	55,7	57,5	23,4	25,8	2,38	2,23
Dąbrowa Górnicza	58,2	60,3	22,4	24,4	2,59	2,47
Gliwice	59,5	61,6	22,4	26,3	2,66	2,35
Imielin	92,3	104,9	31,4	36,4	2,94	2,88
Jaworzno	62,6	68,1	21,8	25,2	2,88	2,70
Katowice	58,0	60,0	24,6	28,2	2,36	2,13
Knurów	55,4	57,6	19,5	21,0	2,84	2,74
Lędziny	78,0	83,6	23,4	25,7	3,33	3,25
Łaziska Górne	64,9	70,4	22,9	25,6	2,83	2,76
Mikołów	75,1	85,1	26,6	31,8	2,82	2,67
Mysłowice	62,5	67,2	22,5	25,4	2,77	2,64
Piekary Śląskie	59,1	61,8	23,2	24,3	2,55	2,55
Pyskowice	57,3	59,9	20,0	22,4	2,87	2,67
Radzionków	72,4	78,2	24,5	27,3	2,95	2,86
Ruda Śląska	53,3	54,8	20,7	22,7	2,58	2,41
Siemianowice Śląskie	52,2	53,9	21,6	24,5	2,41	2,20
Siewierz	90,5	96,6	33,3	38,7	2,72	2,50
Sławków	72,8	81,3	25,3	29,8	2,88	2,72
Sosnowiec	54,0	55,2	21,9	24,4	2,47	2,26
Sośnicowice	93,9	102,5	29,8	31,9	3,15	3,21
Świętochłowice	50,4	51,1	20,1	22,6	2,51	2,26
Tarnowskie Góry	69,9	77,0	24,7	29,9	2,83	2,58
Tychy	60,0	64,1	21,2	24,7	2,84	2,60
Wojkowice	64,6	69,3	26,9	28,6	2,40	2,42
Zabrze	54,7	56,2	19,3	22,3	2,84	2,52

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

O jakości zamieszkania świadczy poziom wyposażenia mieszkań w wodociąg, centralne ogrzewanie, gaz sieciowy, oraz łazienkę (tabela 35). Za mieszkanie wyposażone w:

- wodociąg – uznaje się mieszkanie, w obrębie którego znajduje się kran z wodą bieżącą; przez wodociąg należy rozumieć instalacje wodociągowe (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające wodę z sieci od przewodu ulicznego lub z urządzeń lokalnych (własne ujęcia wody);
- łazienkę (urządzenie kąpielowe, prysznic – z odpływem wody) – należy tu rozumieć pomieszczenie, w którym zainstalowana jest wanna lub prysznic, bądź oba te urządzenia oraz urządzenia odprowadzające ścieki do sieci kanalizacyjnej lub do urządzeń lokalnych (zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków);

- gaz z sieci – uznaje się mieszkanie, w którym znajdują się instalacje (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzające gaz z czynnych przyłączy;
- centralne ogrzewanie – uznaje się mieszkanie, w którym znajduje się instalacja doprowadzająca ciepło z centralnego źródła wytwarzania, tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowych, pieca do c.o. zainstalowanego we własnej kotłowni lub w innym pomieszczeniu. Do c.o. zalicza się również elektryczne ogrzewanie podłogowe.

Tabela 35. Mieszkania wyposażone w instalacje (w % ogółu mieszkań) w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015

Miasta	Wodociąg		Łazienka		Centralne ogrzewanie		Gaz sieciowy	
	2006	2015	2006	2015	2006	2015	2006	2015
Będzin	98,9	99,5	89,3	94,1	75,8	79,7	65	72
Bieruń	99,1	99,6	95,7	97,6	92,4	94,3	51	53
Bytom	99,4	99,4	86,6	91,3	65,0	66,9	80	81
Chorzów	99,6	99,6	76,2	82,2	59,3	61,7	78	80
Czeladź	99,0	99,6	93,1	96,2	67,3	70,0	72	71
Dąbrowa Górnicza	99,0	99,2	93,4	95,8	85,0	87,3	75	77
Gliwice	99,5	99,8	91,3	95,6	76,0	78,5	84	82
Imielin	98,7	99,6	92,5	96,2	83,9	89,4	68	62
Jaworzno	98,8	99,6	95,7	97,3	90,3	92,4	33	35
Katowice	99,9	99,7	91,5	95,2	78,2	80,2	79	78
Knurów	99,4	99,8	95,9	98,1	91,0	92,4	76	76
Lędziny	99,2	99,9	95,8	97,5	78,5	82,8	65	63
Łaziska Górne	99,5	99,7	96,8	98,4	95,0	95,8	69	68
Mikołów	99,2	99,5	94,7	96,8	88,2	90,9	69	66
Mysłowice	99,7	99,8	90,9	95,5	78,7	81,3	76	74
Piekary Śląskie	99,0	98,8	88,7	93,1	70,8	74,7	50	55
Pyskowice	99,6	99,8	95,3	97,3	74,4	77,1	91	91
Radzionków	99,2	99,6	90,8	94,1	80,2	83,5	45	48
Ruda Śląska	99,6	99,5	88,1	91,8	75,0	77,5	70	70
Siemianowice Śląskie	99,5	99,4	84,5	89,4	70,4	72,2	81	82
Siewierz	96,5	97,5	84,4	87,3	78,8	82,2	42	43
Sławków	94,2	97,7	83,4	89,8	68,5	74,2	24	40
Sosnowiec	99,2	99,5	93,0	95,6	77,1	78,8	73	73
Sośnicowice	98,9	98,3	90,1	92,2	69,1	73,9	0	1
Świętochłowice	99,9	99,7	78,0	83,8	63,1	65,4	73	75
Tarnowskie Góry	99,3	99,6	94,0	96,8	79,6	82,8	74	74
Tychy	99,8	99,8	99,0	99,6	97,7	98,2	91%	86%
Wojkowice	98,1	99,3	89,6	93,5	68,1	71,4	26%	35%
Zabrze	99,3	99,4	87,1	92,7	66,2	69,1	78%	78%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W podstawowy element infrastruktury technicznej, jakim jest wodociąg, wyposażonych jest ponad 99% mieszkań w zasobach (tabela 36). W centralne ogrzewanie w analizowanych miastach powyżej 100 tys. mieszkańców oraz w Jaworznie wyposażone jest

od 61,7% mieszkań w Chorzowie do 98,2% mieszkań w Tychach. W Dąbrowie Górniczej w centralne ogrzewanie wyposażonych jest aż 87,3% mieszkań, co można uznać za bardzo dobry poziom uciepłownienia zasobów mieszkaniowych. W łazienkę wyposażonych jest od 82,2% mieszkań w Chorzowie do 99,8% mieszkań w Tychach. W Dąbrowie Górniczej aż 95,8% mieszkań posiada łazienkę, co świadczy o bardzo dobrym wyposażeniu mieszkań. W gaz sieciowy wyposażonych jest od 35% mieszkań w Jaworznie do 86% mieszkań w Tychach. W Dąbrowie Górniczej w gaz sieciowy dostępny jest w 77% mieszkań.

Tabela 36. Korzystający z instalacji w % ogółu ludności w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015

Miasta	Wodociąg		Kanalizacja		Różnica pomiędzy odsetkiem ludności korzystającej z wodociągu i z kanalizacji	
	2006	2015	2006	2015	2006	2015
Będzin	99,0	99,9	81,4	85,5	17,6	14,4
Bieruń	98,8	99,2	69,7	98,2	29,1	1,0
Bytom	98,5	100,0	88,5	100,0	10,0	0,0
Chorzów	98,9	100,0	77,7	78,0	21,2	22,0
Czeladź	99,2	99,6	89,2	89,4	10,0	10,2
Dąbrowa Górnicza	99,0	99,2	80,2	86,9	18,8	12,3
Gliwice	98,8	97,7	87,3	89,5	11,5	8,2
Imielin	100,0	99,9	1,0	71,0	99,0	28,9
Jaworzno	98,2	98,7	71,1	87,2	27,1	11,5
Katowice	98,3	98,1	89,8	90,8	8,5	7,3
Knurów	98,4	99,9	84,8	88,6	13,6	11,3
Lędziny	98,8	99,9	88,0	97,5	10,8	2,4
Łaziska Górne	98,7	100,0	88,7	90,1	10,0	9,9
Mikołów	97,6	98,0	66,1	81,6	31,5	16,4
Mysłowice	98,9	99,9	76,8	83,1	22,1	16,8
Piekary Śląskie	98,0	99,9	80,0	91,0	18,0	8,9
Pyskowice	99,5	99,9	92,6	93,8	6,9	6,1
Radzionków	98,9	98,5	93,2	93,0	5,7	5,5
Ruda Śląska	98,7	99,1	86,5	88,6	12,2	10,5
Siemianowice Śląskie	99,3	99,9	87,4	99,9	11,9	0,0
Siewierz	98,1	99,9	27,1	49,2	71,0	50,7
Sławków	98,9	99,9	38,6	50,3	60,3	49,6
Sosnowiec	98,3	100,0	89,9	90,7	8,4	9,3
Sośnicowice	86,4	99,9	36,0	51,7	50,4	48,2
Świętochłowice	98,9	99,9	82,4	99,9	16,5	0,0
Tarnowskie Góry	98,1	98,7	77,9	84,0	20,2	14,7
Tychy	99,0	100,0	92,7	100,0	6,3	0,0
Wojkowice	96,8	99,9	53,7	57,9	43,1	42,0
Zabrze	97,8	98,2	85,7	91,5	12,1	6,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

O warunkach zamieszkania decyduje w głównej mierze również dostępna infrastruktura kanalizacyjna (tabela 30). W Bytomiu oraz Tychach 100% ogółu ludności korzysta z kanalizacji. Najmniejszy odsetek mieszkańców korzysta z infrastruktury kanalizacyjnej w Chorzowie (78%), a także w Dąbrowie Górniczej (86,9%). Trzeba zaznaczyć, że w ostatnich latach, dzięki inwestycjom budowy infrastruktury kanalizacyjnej, nastąpił znaczący przyrost odsetka ludności korzystającej z kanalizacji.

Jakość zasobu w dużej mierze zależy od okresu wybudowania mieszkań oraz prowadzonej polityki remontowej. Analiza struktury wiekowej zasobu możliwa jest na podstawie danych Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań z 2011 roku. W Dąbrowie Górniczej zasób mieszkaniowy wybudowany przed 1918 rokiem stanowi jedynie 3,9% zasobu ogółem i jest to najlepszy wynik z analizowanych miast powyżej 100 tys. ludności oraz Jaworzna, z wyjątkiem miasta Tychy (tabela 37). Również odsetek zasobu powstałego w latach 1918-1944 jest niewielki i wynosi 7,9% ogółu mieszkań. W sumie przed 1944 rokiem zostało wybudowanych 11,8% zasobu mieszkaniowego, co świadczy o niewielkim udziale mieszkań ponad 70-letnich w zasobie ogółem. Największy udział w strukturze wiekowej mają mieszkania wybudowane w Dąbrowie Górniczej w latach 1979-1988 – 28,3%, w latach 1945-1970 – 26% oraz w latach 1971-1978 – 22,8%. Zasób współczesny, tj. wybudowany w latach 1989-2011 stanowi 9,5 % zasobu ogółem. Większy odsetek mieszkań wybudowanych po 1989 roku występuje jedynie w Tychach (12,3%) oraz w Jaworznie (10,2%). Z analizy wynika, że w zasobie mieszkaniowym w Dąbrowie Górniczej w 51% dominują mieszkania wybudowane w technologii uprzemysłowionej w latach 1971-1988, podobnie jak w Sosnowcu i Tychach.

Poddając analizie ewolucję struktury własności, jaka dokonała się w miastach w latach 2006-2015, należy zwrócić uwagę na znaczący wzrost liczby mieszkań będących własnością osób fizycznych, przy jednoczesnym zmniejszeniu się liczby mieszkań będących własnością gmin, spółdzielni mieszkaniowych, zakładów pracy (tabela 38). W przypadku zasobu mieszkaniowego gminy obserwowany jest od wielu lat proces sprzedaży mieszkań, najczęściej w drodze bezprzetargowej, na rzecz dotychczasowych najemców. Największą skalę prywatyzacji zasobów gminy widać w Dąbrowie Górniczej (zmniejszenie zasobów o 46%) i Zabrze (36%), najmniejszą w Katowicach (13%). Podobne zjawisko ma miejsce w zasobach zakładów pracy, choć procesy sprzedaży zachodzą tam z jeszcze większą dynamiką niż w zasobie mieszkaniowym gminy. W Dąbrowie Górniczej zasób zakładów pracy zmniejszył się w tym okresie o 82%. Zmniejszają się również zasoby spółdzielni mieszkaniowych, co spowodowane jest procesami przekształcania praw spółdzielczych (lokatorskiego i własnościowego) w odrębną własność lokalu lub we własność domu jednorodzinnego. Największa dynamika procesów przekształceniowych wystąpiła w: Jaworznie (62%), Rudzie Śląskiej (59%), a najmniejsza w Gliwicach (31%) oraz Dąbrowie Górniczej (32%). Własność osób fizycznych w analizowanym okresie zwiększyła się trzykrotnie w Rudzie Śląskiej, dwukrotnie w Katowicach i Tychach, Bytomiu oraz o połowę w Dąbrowie Górniczej, Gliwicach. Wzrost własności osób fizycznych wynika zatem z procesu sprzedaży lokali komunalnych i zakładowych, przekształceń praw do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych oraz dominującej obecnie roli deweloperów i inwestorów indywidualnych w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w miastach.

Tabela 37. Mieszkania według okresu wybudowania w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie

Miasta	Ogółem (w tys.)	przed 1918		1918-1944		1945-1970		1971-1978		1979-1988		1989-2002		2003-2011	
		liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu	liczba	% ogółu
Bytom	73,1	14,1	19,3%	13,6	18,6%	17,8	24,4%	11,6	15,9%	13,2	18,1%	1,5	2,1%	0,5	0,7%
Chorzów	51,9	17,6	33,9%	4,2	8,1%	13,2	25,4%	7,6	14,6%	6,0	11,6%	1,6	3,1%	1,1	2,1%
Dąbrowa Górnicza	49,2	1,9	3,9%	3,9	7,9%	12,8	26,0%	11,2	22,8%	13,9	28,3%	3,7	7,5%	1,0	2,0%
Gliwice	77,4	9,5	12,3%	18,9	24,4%	14,6	18,9%	11,9	15,4%	15,3	19,8%	3,2	4,1%	2,9	3,7%
Jaworzno	34,3	1,4	4,1%	2,9	8,5%	12,8	37,1%	5,5	16,0%	7,3	21,3%	2,3	6,7%	1,2	3,5%
Katowice	137,9	22,2	16,1%	14,5	10,5%	36,1	26,2%	24,4	17,7%	26,5	19,2%	6,4	4,6%	5,8	4,2%
Ruda Śląska	57,5	10,5	18,3%	3,8	6,6%	15,2	26,4%	12,3	21,4%	11,3	19,7%	2,3	4,0%	1,1	1,9%
Sosnowiec	90,8	8,9	9,8%	7,6	8,4%	23,2	25,6%	24,0	26,4%	21,3	23,5%	3,6	4,0%	1,3	1,4%
Tychy	47,9	0,4	0,8%	0,7	1,5%	14,3	29,9%	13,8	28,8%	10,5	21,9%	2,8	5,8%	3,1	6,5%
Zabrze	69,3	14,5	20,9%	15,9	22,9%	15,6	22,5%	8,5	12,3%	10,9	15,7%	2,2	3,2%	1,0	1,4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raport z wyników w województwie śląskim. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, Katowice 2012, tablica 44.

Tabela 38. Struktura własności zasobu mieszkaniowego w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie

Miasta	Komunalne				Spółdzielni mieszkaniowej				Zakłady pracy				Osób fizycznych				Towarzystwa Budownictwa Społecznego			
	2006	2015	zmiana 2015 do 2006	udział w zasobie ogółem w 2015	2006	2015	zmiana 2015 do 2006	udział w zasobie ogółem w 2015	2006	2015	zmiana 2015 do 2006	udział w zasobie ogółem w 2015	2006	2015	zmiana 2015 do 2006	udział w zasobie ogółem w 2015	2006	2015	zmiana 2015 do 2006	udział w zasobie ogółem w 2015
Bytom	17 941	12811	0,71	17,5%	20 401	11575	0,57	15,8%	12 050	6817	0,57	9,3%	21 396	41874	1,96	57,1%	0	208	208	0,3%
Chorzów	11 974	10088	0,84	19,2%	19 058	10625	0,56	20,2%	1 490	1092	0,73	2,1%	16 987	30530	1,80	58,0%	113	230	2,04	0,4%
Dąbrowa Górnicza	6 489	3502	0,54	7,0%	20 613	14099	0,68	28,4%	2 430	440	0,18	0,9%	20 360	31669	1,56	63,7%	0	0	0,00	0,0%
Gliwice	16 010	12885	0,80	16,5%	24 116	16643	0,69	21,3%	4 833	1660	0,34	2,1%	28 311	45078	1,59	57,7%	826	1480	1,79	1,9%
Jaworzno	3420	2780	0,81	8,1%	9376	3527	0,38	10,3%	739	340	0,46	1,0%	19 497	27247	1,40	79,2%	0	489	489	1,4%
Katowice	18 899	16390	0,87	11,6%	59 894	35468	0,59	25,1%	13 191	5995	0,45	4,3%	39 148	80714	2,06	57,2%	1 031	2077	2,01	1,5%
Ruda Śląska	9 284	6838	0,74	11,8%	31 967	13013	0,41	22,4%	3 017	2054	0,68	3,5%	11 524	35738	3,10	61,6%	118	316	2,68	0,5%
Sosnowiec	11 763	9524	0,81	10,4%	41 938	26724	0,64	29,2%	9 920	4698	0,47	5,1%	26 648	50567	1,90	55,2%	0	67	67	0,1%
Tychy	6 624	5216	0,79	10,5%	22 567	12960	0,57	26,2%	946	231	0,24	0,5%	14 636	30484	2,08	61,6%	359	544	1,52	1,1%
Zabrze	19 574	12620	0,64	18,0%	17 703	10425	0,59	14,9%	5 671	3512	0,62	5,0%	23 878	41914	1,76	59,8%	206	1487	7,22	2,1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Podsumowując, w Dąbrowie Górniczej w ostatnich 10 latach zasób mieszkaniowy pod względem liczbowym utrzymuje się na stałym poziomie 49,9 tys. mieszkań. Wzrost poziomu nasycenia z 386 do 410 mieszkań na 1000 ludności wynika zarówno ze zmniejszenia się liczby zamieszkałej ludności, jak i z efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. Ponad połowa mieszkań w zasobie została wybudowana w technologii uprzemysłowionej w latach 1971-1988. Zachodzą intensywne zmiany w strukturze własności zasobu – wzrasta odsetek mieszkań prywatnych, a maleje liczba mieszkań należących do gminy, zakładów pracy i spółdzielni mieszkaniowych. Z oceny warunków mieszkaniowych wynika, że przeciętnie na 1 osobę przypada 24,4 m², co jest wynikiem przeciętnym. Średnio na 1 mieszkanie przypada 2,47 osób, co bezpośrednio wynika z przeciętnej liczby osób tworzących gospodarstwo domowe (2,56). Problemem jakościowym zasobu mieszkaniowego jest niekorzystanie przez 13% ogółu ludności z kanalizacji.

5.1.2. Zasób mieszkaniowy miasta

Dla realizacji zadań z zakresu wspierania osób o niższych dochodach w spełnianiu ich potrzeb mieszkaniowych gminy tworzą zasób mieszkaniowy, w którym dominują lokale z najmem na czas nieoznaczony (lokalne mieszkalne). Ponadto gminy mają ustawowy obowiązek wydzielenia ze swego zasobu mieszkaniowego pewnej liczby lokali socjalnych z najmem na czas oznaczony, dla realizacji sądowych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Liczba lokali znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy wynika z wielu czynników, które zostały zdiagnozowane w dalszej części opracowania.

Na przestrzeni lat 2009-2015 zasoby mieszkaniowe należące do gmin miejskich (powyżej 100 tys. ludności oraz Jaworzna) liczbowo uległy zmniejszeniu, w wyniku procesów prywatyzacji i/lub wyburzeń zdekapitalizowanych budynków (tabela 39). Szczególnie widoczne jest to w Dąbrowie Górniczej, gdzie w analizowanym okresie zasób mieszkaniowy został zredukowany o 23%, natomiast w Zabrze o 27%, Sosnowcu o 21%, Bytomiu o 15%, Gliwicach o 14%, Rudzie Śląskiej o 11%, Katowicach o 10%, Tychach o 9%, w Chorzowie o 4% a w Jaworznie o 2%.

W tym samym okresie zanotowano zwiększenie liczby lokali socjalnych w zasobie, głównie z powodu liczby bieżących wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego oraz niezrealizowanych w poprzednich latach (tabela 39). Liczba lokali socjalnych wzrosła trzykrotnie w Sosnowcu, dwukrotnie w Katowicach, natomiast w Dąbrowie Górniczej o 25%. Jedynie w Bytomiu liczba lokali socjalnych zmniejszyła się o połowę.

Tabela 39. Zasób mieszkaniowy gminy w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie

Miasta	Mieszkania ogółem			Zmiana 2015/2009	Mieszkania socjalne						Zmiana 2015/ 2009
	2009	2013	2015		2009	2011	2012	2013	2014	2015	
Będzin	3 038	3 009	2 950	0,97	158	314	351	351	345	342	2,16
Bieruń	325	326	329	1,01	13	38	42	48	48	45	3,46
Bytom	15 077	12 539	12 811	0,85	623	880	895	923	310	346	0,56
Chorzów	10 480	14 420	10 088	0,96	630	837	1 025	1 125	1 200	1 041	1,65
Czeladź	2 113	2 259	2 624	1,24	194	223	223	212	217	221	1,14
Dąbrowa Górnicza	4 527	3 898	3 502	0,77	608	700	717	780	749	763	1,25
Gliwice	15 035	13 745	12 885	0,86	146	185	164	149	176	179	1,23
Imielin	27	27	22	0,81	8	8	8	7	6	5	0,63
Jaworzno	2841	2821	2780	0,98	298	288	347	331	330	312	1,05
Katowice	18 166	16 865	16 390	0,90	543	862	986	941	1 051	1 110	2,04
Knurów	1 730	1 713	1 708	0,99	136	161	166	181	181	181	1,33
Lędziny	112	113	102	0,91	11	11	11	21	21	21	1,91
Łaziska Górne	256	271	270	1,05	124	126	129	153	153	153	1,23
Mikołów	2 174	2 173	2 173	1,00	47	47	48	48	48	48	1,02
Mysłowice	2 237	2 146	3 015	1,35	242	246	259	262	290	430	1,78
Piekary Śląskie	4 387	4 050	3 948	0,90	227	453	505	505	486	510	2,25
Pyskowice	1 849	1 546	1 456	0,79	110	114	120	119	125	125	1,14
Radzionków	380	416	400	1,05	55	62	62	61	63	69	1,25
Ruda Śląska	7 652	11 606	6 838	0,89	385	471	543	599	608	511	1,33
Siemianowice Śląskie	4 505	3 631	4 786	1,06	287	486	516	511	566	573	2,00
Siewierz	6	9	9	1,50	0	0	0	0	0	0	0,00
Sławków	101	92	97	0,96	27	29	28	28	28	34	1,26
Sosnowiec	12 082	10 566	9 524	0,79	194	247	216	211	203	634	3,27
Sośnicowice	95	91	92	0,97	2	3	4	5	6	5	2,50
Świątchłowice	5 196	6 003	4 200	0,81	273	247	251	262	212	217	0,79
Tarnowskie Góry	1 802	1 716	1 627	0,90	183	153	154	158	155	143	0,78
Tychy	5 749	5 362	5 216	0,91	428	450	476	478	493	505	1,18
Wojkowice	91	88	88	0,97	7	9	10	10	9	9	1,29
Zabrze	17 262	13 385	12 620	0,73	606	661	789	863	884	986	1,63

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Poddając analizie szczegółowej zasób mieszkaniowy Dąbrowy Górniczej za lata 2012-2016, trzeba uwzględnić fakt, że liczba lokali zmniejszyła się z 3921 do 3324 lokali (o 15%). Było to spowodowane procesami prywatyzacyjnymi lokali z najmem na czas nieoznaczony (lokalne mieszkalne), których zasób zmniejszył się z 3204 lokali na koniec 2012 roku do 2510 lokali na koniec 2016 roku (o 22%). W tym samym czasie wzrosła liczba lokali socjalnych w zasobie z 674 do 781 lokali (o 16%). Dodatkowo gmina Dąbrowa Górnicza najmuje 29 lokali w prywatnym zasobie i podnajmuje jako lokale socjalne. Liczba pomieszczeń tymczasowych zmniejszyła się z 43 do 33 ze względu na zmniejszenie się potrzeb w tym obszarze najmu. Ogółem na koniec 2016 roku zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowy Górniczej stanowiły 3324 lokale położone w 345 budynkach mieszkalnych, z czego jedynie 111 budynków w 100% było własnością miasta (tabela 40). W budynkach stanowiących 100% własności gminy znajdowało się 1319 lokali, a w budynkach wspólnot mieszkaniowych

2005 lokali. Przeciętna powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosiła około 44 m², lokalu socjalnego około 28 m², a pomieszczenia tymczasowego około 18 m². Dodatkowo gmina Dąbrowa Górnicza posiadała 120 pustostanów, które wymagały remontów i ponownego zasiedlenia.

Tabela 40. Zasoby mieszkaniowe gminy oraz lokale użytkowe w latach 2012-2017

Wyszczególnienie	Lata					
	2012	2013	2014	2015	2016	30.06.2017
Liczba budynków mieszkalnych	343	346	344	341	345	347
Liczba lokali mieszkalnych, w tym:	3921	3903	3725	3502	3324	3317
- lokali mieszkalnych	3204	3123	2933	2701	2510	2504
- lokali socjalnych	674	737	749	763	781	780
- lokali zamiennych	0	0	0	0	0	0
- pomieszczeń tymczasowych	43	43	43	38	33	33
Lokale w budynkach w 100% własności gminy	1 268	1326	1 327	1 327	1319	1323
Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2 653	2 577	2 398	2 175	2005	1961
Liczba lokali użytkowych	481	473	450	443	461	464
Liczba pustostanów	79	118	67	114	120	60
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego [m ²]	44,57	44,44	44,09	44,04	44,16	43,77
Przeciętna powierzchnia użytkowa pomieszczenia tymczasowego [m ²]	18,43	18,43	18,43	18,44	18,41	18,41
Przeciętna powierzchnia użytkowa lokalu socjalnego [m ²]	28,35	28,40	28,54	28,70	28,33	28,33

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Na skutek sprzedaży lokali z zasobu mieszkaniowego gminy w nieruchomościach utworzyły się wspólnoty mieszkaniowe (tabela 41). Na koniec 2016 roku gmina Dąbrowa Górnicza posiadała udziały w 224 wspólnotach mieszkaniowych, a łączny udział gminy wynosił 24,76%. Przeważają tzw. duże wspólnoty mieszkaniowe, tj. powyżej 7 lokali, w których gmina ma mniejszościowe udziały.

Tabela 41. Wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina posiada udziały

Wyszczególnienie	Lata					
	2012	2013	2014	2015	2016	30.06.2017
Liczba wspólnot mieszkaniowych [szt.]	226	226	226	226	224	225
Wspólnoty do 7 lokali (tzw. małe)	1	1	1	1	1	1
Wspólnoty 8 i więcej lokali (tzw. duże)	225	225	225	225	223	224
Udział Gminy we własności lokali w budynkach wspólnotowych [%]	31,18	30,73	28,52	26,72	24,76	24,61
Liczba wspólnot, w których Gmina ma więcej niż 50% udziału	19	18	16	11	8	5
Liczba wspólnot, w których Gmina ma mniej niż 50% udziału	207	208	210	215	216	220

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Znaczący odsetek (blisko 47%) budynków w 100% należących do gminy Dąbrowa Górnicza (tabela 42) wybudowano w latach 1901-1945 (29,73%) oraz przed 1900 rokiem (17,12%). Budynki wybudowane po 1990 roku stanowią 27,02% ogółu budynków w zasobie mieszkaniowym. Pozostałe budynki zostały wybudowane w latach 1946-1990 (26,13%).

Tabela 42. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy

Lata budowy	Liczba	Udział procentowy w całości
Wybudowane przed 1900	19	17,12
Wybudowane w latach 1901-1945	33	29,73
Wybudowane w latach 1946-1990	29	26,13
Wybudowane w latach 1990-2004	27	24,32
Wybudowane po 2004 roku	3	2,70
Razem	111	100

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

W zasobie mieszkaniowym gminy znakomita większość lokali jest pełnostandardowa (77%), jedynie 92 lokale są o obniżonym standardzie (blisko 3% ogółu zasobu). Lokale socjalne mają udział w zasobie na poziomie 23,5%, a pomieszczenia tymczasowe 1% (tabela 43). Na przestrzeni lat 2012-2016 znacząco zmalała liczba lokali pełnostandardowych, co świadczy o tym, że sprzedawane były głównie właśnie te lokale.

Tabela 43. Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych

Wyszczególnienie		Lata				
		2012	2013	2014	2015	2016
Lokale mieszkalne gminy ogółem	Liczba	3 921	3 903	3 725	3 502	3 324
	Pu m ²	162 721,14	159 719	150 721	141 515	132 970
w tym:						
Lokale mieszkalne pełno standardowe	Liczba	2 947	2 818	2 665	2 557	2 418
	Pu m ²	130 562,09	125 974	118 085	112 852	106 330
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie	Liczba	300	305	268	162	92
	Pu m ²	12 253,00	12 810	11 256	6 804	3 906
Lokale socjalne	Liczba	674	737	749	763	781
	Pu m ²	19 906,05	20 935	21 380	21 859	22 734
Pomieszczenia tymczasowe	Liczba	43	43	43	38	33
	Pu m ²	793,00	793	793	701	608

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Zgodnie z danymi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych 26,33% lokali w zasobie ma bardzo dobry stan techniczny, a 31,37% lokali stan dobry (tabela 38). Średni stan techniczny, z którym będą wiązały się naprawy i remonty poszczególnych elementów w ciągu najbliższych 10 lat dotyczy 39,47% lokali. Niewielki odsetek lokali (2,83%) ma zły stan techniczny, tj. lokale nie są wyposażone w łazienki i w.c. i są usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji.

Tabela 44. Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 30.06.2017r.

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

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Analizując skalę sprzedaży lokali komunalnych w latach 2007-2015 (tabela 45), trzeba przyznać, że najwięcej lokali zbyto w Zabrze (7503), i Bytomiu (7457), następnie w Gliwicach (3191), Dąbrowie Górniczej (3031), Katowicach (2530), Sosnowcu (2334), Rudzie Śląskiej (2301), najmniej w Chorzowie (1828) i Tychach (1418) i Jaworznie (592).

Tabela 45. Zasoby mieszkaniowe gminne sprzedane w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie - dane na podstawie bieżącej sprawozdawczości co 2 lata - za okres dwuletni

Miasta	W budynkach sprzedanych w całości					W domach wielorodzinnych					Ogółem w latach 2007-2015
	2007	2009	2011	2013	2015	2007	2009	2011	2013	2015	
Będzin	1	0	0	0	0	205	306	451	250	113	1326
Bieruń	0	0	1	0	0	15	0	6	3	0	25
Bytom	0	0	84	0	141	1 513	2 627	1 866	771	455	7457
Chorzów	0	0	0	0	0	537	1 202	24	0	65	1828
Czeladź	2	0	0	0	0	11	4	0	16	9	42
Dąbrowa Górnicza	0	0	0	0	0	504	1 475	372	284	396	3031
Gliwice	0	1	1	7	33	835	527	605	530	652	3191
Imielin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jaworzno*						539	26	4	7	16	592
Katowice	11	34	0	3	21	102	606	999	361	393	2530
Knurów	0	0	0	0	0	69	80	0	23	5	177
Lędziny	3	1	0	0	0	9	5	1	0	11	30
Łaziska Górne	1	0	0	0	0	4	36	14	0	0	55
Mikołów	0	0	0	0	0	4	1	2	0	0	7
Mysłowice	7	0	0	0	0	786	253	99	0	0	1145
Piekary Śląskie	0	60	0	4	6	32	57	203	95	53	510
Pyskowice	0	2	1	0	0	183	252	196	106	89	829
Radzionków	0	0	0	2	4	0	0	0	15	12	33
Ruda Śląska	2	0	0	3	2	499	957	552	160	126	2301
Siemianowice Śląskie	0	14	0	12	0	199	346	305	497	162	1535

Miasta	W budynkach sprzedanych w całości					W domach wielorodzinnych					Ogółem w latach 2007-2015
	2007	2009	2011	2013	2015	2007	2009	2011	2013	2015	
Siewierz	0	0	0	0	0	0	3	2	0	0	5
Sławków	0	0	0	0	0	5	11	5	4	1	26
Sosnowiec	0	0	1	0	3	197	632	654	777	70	2334
Sośnicowice	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2
Świątochłowice	0	0	0	8	0	149	412	679	25	48	1321
Tarnowskie Góry	0	0	0	0	0	98	88	93	31	89	399
Tychy	0	0	0	0	0	418	426	195	210	169	1418
Wojkowice	0	4	0	0	0	1	20	2	0	0	27
Zabrze	1	2	0	0	0	1 122	1 264	3 004	1 339	771	7503

*sprzedaż ogółem

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W Dąbrowie Górniczej według szczegółowych danych w latach 2012 -2016 sprzedano 882 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 40,84 tys. m² (tabela 46). Ze sprzedaży uzyskano wpływy do budżetu miasta w ciągu 5 lat na poziomie 9,75 mln zł.

Tabela 46. Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do gminy

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych [szt.]	208	75	196	204	199
Łączna powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych [m ²]	9.723,71	3.570,72	9.023,95	9.402,08	9.120,48
Wpływ ze sprzedaży lokali mieszkalnych [zł]	2.332.887,40	838.535,20	2.140.961,40	2.248.129,40	2.186.546,30

Źródło: Wydział Gospodarki Nieruchomościami.

W zasobach mieszkaniowych gmin, nie tylko w Dąbrowie Górniczej, istotny staje się problem adaptacji pustostanów (tabela 47). Ze względu na kapitałochłonność procesów remontowych z tym związanych, wiele lokali, na które można byłoby zawrzeć nowe umowy najmu, nie jest obecnie wykorzystywana. Przeciętny koszt remontu lokalu w Dąbrowie Górniczej wynosi około 18 tys. zł. Na koniec 2015 roku najwięcej pustostanów w zasobie występowało w Katowicach - 1597 lokali oraz w Bytomiu – 1470 lokali. W pozostałych analizowanych miastach powyżej 100 tys. ludności oraz w Jaworznie liczba lokali niezamieszkałych wahała się od 100 w Dąbrowie Górniczej do 454 w Sosnowcu. Według stanu na 30 czerwca 2017 roku w Dąbrowie Górniczej występowało 60 pustostanów, które będą wyremontowane i wprowadzone do ponownego zasiedlenia w 2018 roku.

Tabela 47. Mieszkania niezamieszkane w zasobie gminy (pustostany) w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie

Miasta	Lata			
	2007	2009	2013	2015
Będzin	171	29	185	263
Bieruń	2	3	0	6
Bytom	1 302	1 200	1 381	1 470
Chorzów	193	167	159	379
Czeladź	26	18	31	69
Dąbrowa Górnicza	72	142	42	100
Gliwice	509	631	519	438
Imielin	2	2	2	2
Jaworzno	56	56	110	238
Katowice	787	947	1 338	1 597
Knurów	15	38	37	90
Lędziny	1	5	0	0
Łaziska Górne	3	7	10	6
Mikołów	36	33	41	63
Mysłowice	32	19	0	120
Piekary Śląskie	17	33	62	69
Pyskowice	24	24	39	30
Radzionków	3	7	13	11
Ruda Śląska	218	193	195	169
Siemianowice Śląskie	131	160	175	366
Siewierz	1	1	2	2
Sławków	1	0	1	0
Sosnowiec	226	355	0	454
Sośnicowice	2	2	6	0
Świętochłowice	98	105	137	247
Tarnowskie Góry	0	20	30	29
Tychy	29	75	91	108
Wojkowice	3	1	6	6
Zabrze	393	476	367	308

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Problemem w gospodarowaniu gminnym zasobem mieszkaniowym są zaległości w opłatach za mieszkania (tabela 48). W roku sprawozdawczym 2015 największy odsetek zadłużonych lokali występował w Zabrzu (97%), Sosnowcu (87%) oraz w Dąbrowie Górniczej (51%), a najmniejszy w Tychach (6%). Rozpatrując jedynie zaległości ponad 3 miesiące, należy dostrzec fakt, że największy odsetek zadłużonych mieszkań występował w Dąbrowie Górniczej (35%), w Zabrzu (30%) oraz w Bytomiu (29%). W sumie w 9 miastach powyżej 100 tys. ludności oraz w Jaworznie w roku sprawozdawczym 2009 wysokość zaległości ogółem za najem mieszkań wynosiła 59,7 mln zł, a w roku 2015, pomimo mniejszego zasobu, roczne zaległości w opłatach za lokale wyniosły 67,7 mln zł.

Tabela 48. Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w roku sprawozdawczym 2009 i 2015

Miasta	Odsetek mieszkań z zaległościami w opłatach		Odsetek mieszkań z zaległościami ponad 3 miesiące		Wysokość zaległości ogółem w tys. zł	
	2009	2015	2009	2015	2009	2015
Będzin	81%	5%	13%	4%	3 220,8	430,1
Bieruń	31%	20%	17%	8%	636,0	118,0
Bytom	3%	36%	2%	29%	1 009,4	15 169,6
Chorzów	43%	22%	30%	14%	10 554,7	4 650,9
Czeladź	57%	13%	28%	6%	107,7	479,0
Dąbrowa Górnicza	82%	51%	60%	35%	2 770,1	2 536,0
Gliwice	65%	18%	35%	12%	6 977,3	3 984,0
Imielin	19%	27%	15%	18%	3,6	5,2
Jaworzno	61%	38%	30%	29%	3 150,0	2 366,5
Katowice	51%	24%	25%	16%	8 913,5	13 039,2
Knurów	53%	12%	19%	5%	702,2	312,8
Lędziny	47%	44%	29%	44%	48,2	170,1
Łaziska Górne	41%	40%	32%	33%	241,4	82,0
Mikołów	8%	20%	1%	13%	448,0	419,0
Mysłowice	73%	33%	54%	26%	2 244,4	1 551,5
Piekary Śląskie	20%	38%	13%	29%	443,0	2 546,0
Pyskowice	29%	72%	23%	40%	780,0	1 471,0
Radzionków	96%	8%	27%	0%	178,7	39,7
Ruda Śląska	48%	37%	17%	14%	4 541,0	3 465,5
Siemianowice Śląskie	18%	15%	10%	7%	1 460,7	840,3
Siewierz	67%	33%	33%	33%	1,3	1,6
Sławków	27%	46%	18%	36%	38,3	103,6
Sosnowiec	76%	87%	26%	0%	7 329,6	7 908,6
Sośnicowice	58%	0%	22%	0%	61,1	0,0
Świętochłowice	32%	42%	25%	37%	2 966,6	5 737,7
Tarnowskie Góry	72%	14%	48%	7%	776,3	385,6
Tychy	31%	6%	13%	4%	1 063,4	490,0
Wojkowice	44%	45%	27%	11%	37,0	55,0
Zabrze	80%	97%	44%	30%	13 389,4	18 120,3
Suma rocznych zaległości w 29 miastach					74 093,7	86 478,8
Suma rocznych zaległości w 9 miastach powyżej 100 tys. ludności oraz Jaworznie					59 698,4	67 746,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Analizując szczegółowo poziom zaległości za lokale mieszkalne w Dąbrowie Górniczej warto zauważyć, że wzrósł on z 41,49 mln zł w 2012 roku do 58,36 mln zł na koniec 2016 roku (o ponad 40%). Znakomita większość zaległości to nieuregulowane płatności za lokal powyżej 3 miesięcy (tabela 49). Z zasobu 3324 lokali zaległości posiada 3026 najemców (91%). W 2016 roku ściągalność czynszu z lokali mieszkalnych wyniosła 85,37% , a z lokali socjalnych 6% .

Tabela 49. Zaległości (narastająco) w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2012-2016 (stan na 31.12.)

Lata	Mieszkania ogółem [szt.]	Liczba lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania ogółem	Wysokość zaległości [tys. zł]		Przeciętna wysokość zaległości przypadająca na 1 lokatora [zł]	
			Ogółem	Powyżej 3 miesięcy	Ogółem	Powyżej 3 miesięcy
2012	3921	3 615	41 491,94	40 602,98	11 477,71	11 231,80
2013	3903	2 736	49 225,61	48 671,40	17 991,81	17 789,25
2014	3725	2 538	53 962,69	52 545,12	21 261,89	20 703,35
2015	3502	2 911	54 898,81	54 060,40	18 858,58	18 571,07
2016	3324	3 026	58 358,20	57 637,67	19 285,59	19 047,48

Zródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Podsumowując, zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowy Górniczej każdego roku ulega stopniowemu zmniejszeniu pod względem liczby lokali, co jest skutkiem prowadzonej sprzedaży lokali. Ze względu na potrzeby, w szczególności wynikające z orzeczonych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego, rośnie liczba tych lokali w zasobie. Większa część lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Pomimo faktu, iż blisko połowa budynków została oddana do użytkowania przed 1946 rokiem, w zasobie dominują lokale pełnowartościowe. Gmina posiada niewykorzystane powierzchnie, które w 2018 roku po przeprowadzonym remoncie posłużą realizacji bieżących potrzeb mieszkaniowych najuboższych. Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym jest wysoki, nagromadzony w czasie poziom zaległości za lokale oraz niska ściągalność czynszu za lokale socjalne.

5.1.3. Zasób mieszkaniowy spółdzielni mieszkaniowych

5.1.3.1. Zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” powstała 7 stycznia 1959 roku. Rozwój Spółdzielni związany był z rozwojem przemysłowym Dąbrowy Górniczej i Zagłębia Dąbrowskiego. W listopadzie 1959 roku oddano do użytkowania pierwszy budynek mieszkalny przy ul. Norwida 29, a w styczniu 1961 roku drugi budynek przy ul. Norwida 38. Od tego momentu szybko zaczęło przybywać nowych członków.

Lata siedemdziesiąte przyniosły dynamiczny rozwój Spółdzielni. Wiązało się to między innymi z rozbudową istniejących zakładów pracy oraz realizacją największej krajowej inwestycji – budowy Huty Katowice. W 1971 roku członkowie Spółdzielni otrzymali 426 nowych mieszkań. Spółdzielnia w dużym stopniu kształtowała nowy układ urbanistyczny miasta, a w jej zasobach w 1973 roku zamieszkiwało 2685 członków.

Lata osiemdziesiąte to dalszy rozwój Spółdzielni, chociaż kryzys ekonomiczny wpłynął na efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego. W 1983 roku nastąpiła zmiana nazwy Spółdzielni, z Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” na Spółdzielnię Mieszkaniową „Lokator”. Liczba członków zamieszkałych wzrosła do 12 360, a powierzchnia zasobów wynosiła ogółem 662 tys. m².

Lata dziewięćdziesiąte okazały się trudnym czasem dla ruchu spółdzielczego w Polsce. Zmiany ustrojowe i gospodarcze przyniosły szereg nowych problemów, z którymi wcześniej nie miano do czynienia – wysokie bezrobocie i zadłużenia. To również czas wielu zmian związanych z nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Determinowało to i nadal determinuje w dużej mierze bieżące zarządzanie Spółdzielnią.

Organami Spółdzielni są Walne Zgromadzenie, Zarząd składający się z 3 członków oraz Rada Nadzorcza składająca się z 15 członków. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- wykonanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- działalność obiektów kulturalnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółdzielnia administruje zasobami o powierzchni 930,7 tys. m², które obejmują 228 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 17 014 mieszkań, 370 lokali użytkowych i 808 garaży (tabela 50). Średni wiek budynków wynosi 37 lat. Najczęściej występującym tytułem prawnym do lokalu jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (10738 lokali), a następnie odrębna własność lokalu (5543 lokale). Na skutek procesów przekształceń praw do lokali coraz mniej jest spółdzielczych praw do lokali (649). Dodatkowo Spółdzielnia zawarła 84 umowy najmu lokalu.

Tabela 50. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Stan na 30.06.2017
Liczba członków	15022	14573	14171	13762	13370	13187
w tym:						
- zamieszkałych	15016	14567	14165	13756	13366	13183
- oczekujących	6	6	6	6	4	4
- współczłonków	1544	1527	1503	1485	1394	1325
Liczba budynków mieszkalnych	228	228	228	228	228	228
Liczba lokali:						
- mieszkalnych	17015	17015	17015	17014	17014	17014
- użytkowych	371	370	320	368	370	367
Tytuł prawny do lokalu:						
- własnościowe prawo	.	.	.	.	10738	.
- lokatorskie prawo	.	.	.	.	649	.
- odrębna własność	.	.	.	.	5543	.
- najem	.	.	.	.	84	.
Okres budowy budynków						
1900-1945	-	-	-	-	-	-
1946-1970	38	38	38	38	38	38
1971-1989	171	171	171	171	171	171
1990-2004	15	15	15	15	15	15
2005-2017	4	4	4	4	4	4

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Z roku na rok zmniejsza się liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”. Jest to związane zarówno z procesami przekształceń praw spółdzielczych w odrębną własność (tabela 51), gdzie nie ma obowiązku bycia członkiem Spółdzielni, jak również ze zjawiskiem wymiany użytkowników lokali, który następuje poprzez obrót spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub prawem odrębnej własności na rynku mieszkaniowym. Najczęściej osoby nabywające te prawa, nie mając świadomości praw i obowiązków członka Spółdzielni, nie występują z wnioskiem do Zarządu o przyjęcie w poczet członków. Tym samym osoby te pozbawiają się prawa do współdecydowania o kierunku rozwoju Spółdzielni, gdyż tylko członkowie mogą podejmować decyzje na Walnym Zgromadzeniu, tylko członkowie mogą być wybierani do Rady Nadzorczej i tylko członkowie uczestniczą w podziale pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni. Na przestrzeni 4,5 lat liczba członków zmniejszyła się z 15022 do 13187, czyli o 12%.

Tabela 51. Liczba wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność

Lata	Liczba wniosków	Lata	Liczba wniosków
2012	188	2015	144
2013	97	2016	114
2014	175	2017 (do 30 maja)	47

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Spółdzielnia posiada zasób gruntów w 3 lokalizacjach pod potencjalną zabudowę o łącznej powierzchni 1 ha 30a. Spółdzielnia na 2017 rok oraz na kolejne lata nie ma jednak planów inwestycyjnych związanych z realizacją budownictwa mieszkaniowego.

Z roku na rok rosną koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, głównie ze względu na wzrost kosztów utrzymania technicznego (tabela 52). W ciągu lat 2012-2016 koszty ogółem wzrosły z 6,39 do 7,46 zł/m² (o 16,7%), z czego eksploatacja bieżąca wzrosła z 4,22 do 4,50 zł/m² (o 6,6%), a koszty technicznego utrzymania z 2,17 do 2,96 zł/m² (o 36,4%).

Tabela 52. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”

Lata	Koszty utrzymania w zł na 1m ² p.u. miesięcznie bez co i ccw		
	Ogółem	Eksploatacja bieżąca	Techniczne utrzymanie
2012	6,39	4,22	2,17
2013	6,74	4,37	2,37
2014	7,08	4,51	2,57
2015	7,20	4,43	2,77
2016	7,46	4,50	2,96

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Tabela 53. Struktura kosztów eksploatacji w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” [zł/m² p.u. miesięcznie]

Lata	Ogółem	Woda i ścieki	Wywóz śmieci	Utrzymanie czystości	Admin. i ogólne	Podatki	Pozostałe
2012	6,39	1,45	0,35	0,36	1,00	0,10	3,13
2013	6,74	1,55	0,39	0,36	1,03	0,10	3,31
2014	7,08	1,62	0,42	0,36	1,03	0,10	3,55
2015	7,20	1,59	0,41	0,36	1,02	0,10	3,72
2016	7,46	1,56	0,47	0,36	1,04	0,10	3,93

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pochodzą z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych, z przyznaných dodatków mieszkaniowych oraz z opłat za lokale użytkowe (tabela 54).

Tabela 54. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” [zł/m² p.u. miesięcznie bez opłat za co i ccw]

Lata	Ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne i z dodatków mieszkaniowych	Z opłat za lokale użytkowe
2012	6,41	6,22	10,48
2013	6,80	6,62	10,73
2014	7,13	6,96	10,93
2015	7,28	7,12	10,93
2016	7,49	7,38	10,55

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Dla przykładowego lokalu 50 m² w zasobie Spółdzielni, zamieszkałego przez 3 osoby, na przestrzeni lat 2012-2016, opłaty wzrosły z 455,90 zł do 524,00 zł (o 15%). Głównym składnikiem opłat jest opłata podstawowa oraz zaliczki wnoszone na fundusz remontowy (50% udziału w opłatach w 2016 roku). Rosną również koszty wody i ścieków, wywóz śmieci oraz centralnie ciepła woda, czyli opłaty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” (tabela 55). Trzeba mieć na uwadze, że wysokość opłat zależy od tytułu prawnego do lokalu, od tego czy dany użytkownik lokalu jest członkiem spółdzielni oraz od kosztów utrzymania części wspólnej konkretnej nieruchomości.

Tabela 55. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” dla lokalu 50 m², zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem	Z tego:				
		Opłata podstawowa z funduszem remontowym	Za wod-kan	Wywóz śmieci	CO	CCW
2012	455,90	223,50	31,30	23,30	104,00	73,80
2013	473,10	233,50	34,20	23,30	105,00	77,10
2014	490,70	243,50	36,30	30,00	103,00	77,90
2015	512,20	253,50	36,30	30,00	109,00	83,40
2016	524,00	263,50	36,30	36,00	107,00	81,20

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Ze względu na wiek budynków, zużycie poszczególnych elementów budynków, konieczność dokończenia prac termomodernizacyjnych, istotne są środki przeznaczane na remonty zasobu mieszkaniowego. Dlatego też z roku na rok rośnie stawka na fundusz remontowy (tabela 56). Spółdzielnia na remonty bieżące i kapitalne, z wyłączeniem prac związanych z ociepleniem budynków, przeznacza środki zgromadzone z części odpisu obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonego przez użytkowników lokali w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Na prace związane z ociepleniem budynków Spółdzielnia przeznacza środki pochodzące z części odpisu obciążającego koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonego przez użytkowników lokali w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą oraz z zaciągniętych pożyczek i kredytów bankowych. Według stanu na koniec czerwca 2017 roku w zasobie Spółdzielni do ocieplenia pozostało jeszcze 27 budynków (12% ogółu budynków).

Tabela 56. Stawka funduszu remontowego w latach 2012-2017 [w zł/m² m-c]

Lata	Stawka	Lata	Stawka
2012	2,10	2015	2,70
2013	2,30	2016	2,90
2014	2,50	2017	3,10

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Problemem w procesie gospodarowania zasobem mieszkaniowym każdej spółdzielni w Polsce, w tym również Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”, są zaległości w opłatach za lokale. Z roku na rok, dzięki wdrożonym procedurom windykacyjnym, maleje wysokość zaległości zarówno do 3 miesięcy, jak i powyżej 3 miesięcy. Procedury windykacyjne w Spółdzielni obejmują:

- postępowanie polubowne – nakłanianie dłużników do dobrowolnego uregulowania zaległości poprzez:
 - wysyłanie monitów, informacji o stanie konta i pism o charakterze upominawczo-informacyjnym,
 - rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami prowadzone przez pracowników Administracji, Rady Osiedli oraz przez Radę Nadzorczą w trakcie rozpatrywania wniosków o wykreślenie z członkostwa,
 - zlecanie ugodowego wynegocjowania spłaty wyspecjalizowanej firmie windykacyjnej (na podstawie zawartej umowy),
 - zawieranie umów ratalnych na spłatę zadłużenia w comiesięcznych ratach wnoszonych z opłatą bieżącą;
- postępowanie sądowe:
 - kierowanie pozwów do sądu o zapłatę,
 - kierowanie pozwów o eksmisję dłużników;
- postępowanie egzekucyjne:
 - kierowanie wniosków do komornika o egzekucję zasądzonych należności z rachunków bankowych, wynagrodzeń, wierzytelności,
 - kierowanie do komornika wniosku o wszczęcie egzekucji z nieruchomości i doprowadzenie do jej sprzedaży w drodze licytacji,
 - eksmisja z lokalu na podstawie sądowego wyroku eksmisyjnego.

Na koniec 2012 roku zaległości ogółem wynosiły 10,97 mln zł, co stanowiło 11,1% należnych opłat, natomiast na koniec I kwartału 2017 roku zaległości zmalały do 7,85 mln zł, co stanowiło 7,1% należnych opłat (tabela 57).

Tabela 57. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2017

Lata	Zaległości w opłatach za lokale		Udział zaległości w należnych opłatach (w %)
	do 3 miesięcy (w zł)	powyżej 3 miesięcy (w zł)	
2012	2 338 290	8 633 904	11,1
2013	2 398 322	8 792 057	10,7
2014	2 329 185	7 962 585	9,7
2015	2 354 108	7 301 498	8,9
2016	2 306 850	6 041 501	7,5
31.03.2017	1 985 172	5 870 706	7,1

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Bezpośrednio z problematyką zaległości w opłatach za lokale mieszkalne związane są procesy eksmisyjne (tabela 58). Spółdzielnia w latach 2012-2016 uzyskała z tego tytułu 60 wyroków eksmisyjnych, z czego w 46 przypadkach sąd orzekł o eksmisji z zasobów Spółdzielni z prawem eksmitowanego do lokalu socjalnego. W okresie 2012- I połowa 2017 roku wykonano w sumie 74 wyroki eksmisyjne. Obecnie w sądzie toczy się 1 postępowanie eksmisyjne przeciwko dłużnikowi.

Tabela 58. Procesy eksmisyjne z zasobu mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”

Lata	Orzeczone przez sąd eksmisje		Orzeczone przez sąd eksmisje		Wykonane eksmisje	
	ogółem	z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie	z prawem do lokalu socjalnego	bez prawa do lokalu socjalnego	ogółem	z powodu zaległości w opłatach za mieszkanie
2012	14	14	11	3	15	15
2013	18	18	16	2	12	12
2014	18	18	13	5	22	22
2015	5	5	3	2	9	9
2016	5	5	3	2	12	12
30.06.2017	-	-	-		4 (oraz 3 w toku)	4 (oraz 3 w toku)

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

Według stanu na 30 czerwca 2017 roku w zasobach Spółdzielni oczekują jeszcze na realizację 82 wyroki eksmisyjne z prawem do lokalu socjalnego (tabela 59). Z roku na rok zmniejsza się liczba niezrealizowanych wyroków, gdyż część rodzin wychodzi z zadłużenia i uzyskuje tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Również w miarę posiadanych możliwości Gmina Dąbrowa Górnicza wydaje skierowania osobom uprawnionym (rodzinom) na zawarcie umów najmu na lokale socjalne. W okresie wcześniejszym, kiedy Spółdzielnia nie mogła liczyć na wypłatę odszkodowań za niedostarczenie lokalu socjalnego, zadłużenie osób oczekujących na realizację wyroku eksmisyjnego było ogromne i sięgało nawet 100 tys. zł na danym mieszkaniu, co stwarzało poważny problem w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi. Wywierało to również destrukcyjny wpływ na pozostałych członków

Spółdzielni, systematycznie wnoszących opłaty za użytkowanie mieszkań. Wiadomym jest, że uzyskanie wyroku eksmisyjnego może dotyczyć tylko osób, które przed utratą tytułu prawnego zajmowały lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa lub umowy najmu. Liczba lokali o tym statusie zmniejsza się, a zatem w miarę realizacji wyroków eksmisyjnych przez gminę Dąbrowa Górnicza problem ten będzie coraz mniej dotkliwy dla Spółdzielni.

Tabela 59. Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego

Lata	Łączna liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego	Liczba lokali wskazanych przez gminę	Liczba niezrealizowanych wyroków przez gminę na koniec roku	Kwota łącznych odszkodowań wypłaconych przez gminę Spółdzielni mieszkaniowej w danym roku
2012	157	2 (oraz 10 pomieszczeń tymczasowych)	157	413 058,01
2013	150	13	150	91 868,00
2014	131	19	131	659 027,62
2015	115	5 (oraz 4 pomieszczenia tymczasowe)	115	382 338,40
2016	97	11	97	914 652,67
30.06.2017	82	7 (1 rodzina zrezygnowała)	82	.

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”.

5.1.3.2. Zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie” swoją działalność rozpoczęła 22 października 1990 roku, kiedy Sąd Rejonowy w Katowicach dokonał rejestracji pierwszego Statutu Spółdzielni. Dzięki prężnie działającej grupie Członków Założycieli, po pokonaniu wielu przeszkód natury prawnej i nie tylko, mieszkania „pusowskie” będące własnością gminy Dąbrowa Górnicza wykupiono od właściciela, tworząc Spółdzielnię z 630 mieszkaniami o statusie spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Początki z organizowaniem Spółdzielni były bardzo trudne. Częste wymiany członków Rad Nadzorczych i członków Zarządu nie sprzyjały organizowaniu zasad zamieszkiwania w budynkach wielorodzinnych. Brak dyscypliny finansowej członków Spółdzielni nieumiejących i niechących przestawić się z opłacania mieszkań przez zakłady pracy na opłacanie przez samych członków spowodował, że na początku lat dziewięćdziesiątych Spółdzielnia była w bardzo złej kondycji finansowej. Zła passa została przerwana w połowie 1995 roku. Jednym z kluczowych elementów zmian na lepsze było oddzielenie kompetencji Rady Nadzorczej od kompetencji Zarządu. Obecnie Zarząd Spółdzielni składa się z dwóch członków, tj. Prezesa i jego Zastępcy. W skład Rady Nadzorczej wchodzi 7 członków.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Dla realizacji wyżej wymienionego celu Spółdzielnia może:

- zarządzać nieruchomościami mieszkaniowymi,
- kupować i sprzedawać nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowywać i sprzedawać nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmować nieruchomości na własny rachunek,
- zaciągać kredyty na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni.

Obecnie Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.

Tabela 60. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie”

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.05.2017
Liczba członków	b.d	b.d	661	649	644	640
w tym:						
- zamieszkałych	686	671	661	649	644	640
- oczekujących	0	0	0	0	0	0
- współczłonków	b.d	b.d	121	114	115	103
Liczba budynków mieszkalnych	7	7	7	7	7	7
Liczba lokali mieszkalnych	630	630	630	630	630	630
Tytuł prawny do lokalu:						
- własnościowe prawo	619	619	618	618	618	617
- lokatorskie prawo	0	0	0	0	0	0
- odrębna własność	11	11	12	12	12	13
- najem	0	0	0	0	0	0

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”.

Obecnie zasób mieszkaniowy Spółdzielni nadal składa się z 7 budynków, w których znajduje się 630 lokali, z czego 617 lokali jest użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a 13 lokali na podstawie prawa odrębnej własności (tabela 60). W latach 2012- maj 2017 jedynie 2 użytkowników lokali przekształciło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w odrębną własność. Według stanu na koniec maja 2017 roku Spółdzielnię tworzy 640 członków. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 29 939,30 m². Spółdzielnia nie realizuje obecnie inwestycji budownictwa mieszkaniowego i nie ma takich planów na kolejne lata. Spółdzielnia nie posiada też gruntów, które mogłyby być wykorzystane w przyszłości w ramach budownictwa mieszkaniowego.

W latach 2012-2015 rosły koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, głównie ze względu na wzrost kosztów eksploatacji bieżącej (tabela 61) . W okresie rok 2016 – 31 maja 2017 koszty utrzymania nieznacznie spadły i wynoszą 4,25 zł/m², z czego eksploatacja bieżąca stanowi koszt na poziomie 2,95 zł/m², a techniczne utrzymanie zasobów 1,30 zł/m².

Tabela 61. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie”

Lata	Koszty utrzymania w zł na 1m ² p.u. miesięcznie bez co i ccw		
	Ogółem	Eksploatacja bieżąca	Techniczne utrzymanie w ramach funduszu remontowego
2012	4,16	2,74	1,42
2013	4,26	2,87	1,39
2014	4,27	2,92	1,35
2015	4,56	3,23	1,33
2016	4,46	3,16	1,30
Na dzień 31.05.2017	4,25	2,95	1,30

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”.

Tabela 62. Struktura kosztów eksploatacji w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie” wynikająca z naliczeń miesięcznych

Lata	Administacyjne i ogólne, w tym utrzymanie czystości, podatki [zł/m ²]	Wywóz śmieci [osoba/miesiąc]	Woda zimna i ścieki [m ²]	Podgrzanie dla celów ccw [m ³]	Opłata abonamentowa (wodomierz główny)	Centralne ogrzewanie (zaliczka)	Prąd administracyjny [szt./mieszkanie]	Pozostałe	
								Fundusz remontowy [zł/m ²]	Fundusz remontowy wodomierze [zł/szt]
2012	2,74	7,20	12,05	14,97	0,37	3,10	2,65	1,30	2,25
2013	2,85	10,00	13,95	14,97	0,49	3,10	2,36	1,30	1,00
2014	2,99	10,00	13,95	14,97	0,49	3,10	1,95	1,30	1,00
2015	3,23	10,00	13,95	14,97	0,49	3,10	1,75	1,30	0,00
2016	3,33	12,00	13,95	16,50	0,37	3,12	1,50	1,30	0,00
Na dzień 31.05.2017	3,49	12,00	13,95	16,50	0,37	3,12	1,64	1,30	0,00

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”.

Środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pochodzą z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych oraz z przyznanych dodatków mieszkaniowych (tabela 63). Spółdzielnia nie posiada lokali użytkowych.

Tabela 63. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie” [bez opłat za co i ccw]

Lata	Z opłat za lokale mieszkalne	Z dodatków mieszkaniowych
2012	2 499 403,55	56 297,59
2013	2 503 180,89	44 116,65
2014	2 680 756,32	52 182,25
2015	2 625 440,34	42 992,40
2016	2 633 659,00	36 051,18
Na dzień 31.05.2017	1 050 763,12	13 209,03

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”.

Dla przykładowego lokalu 50 m² w zasobie Spółdzielni, zamieszkałego przez 3 osoby, na przestrzeni lat 2012- maj 2017, opłaty wzrosły z 495,81 zł do 564,70 zł (o 14%). Głównym składnikiem opłat jest opłata podstawowa oraz zaliczki wnoszone na centralne ogrzewanie. Opłata podstawowa wzrosła w tym okresie o 27%, przy stabilnej zaliczce na c.o. (tabela 64). Rosną również koszty wywozu śmieci oraz centralnie ciepłej wody, czyli opłaty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie”.

Tabela 64. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie” dla lokalu 50 m², zamieszkałego przez 3 osoby [zł]

Lata	Opłaty ogółem	Z tego:					
		Opłata podstawowa	Zaliczka na wodę i ścieki	Wywóz śmieci	Zaliczka na c.o.	Zaliczka na c.c.w.	Fundusz remontowy
2012	495,81	137,00	36,15	21,60	155,00	81,06	65,00
2013	521,11	142,50	41,85	30,00	155,00	86,76	65,00
2014	528,11	149,50	41,85	30,00	155,00	86,76	65,00
2015	540,11	161,50	41,85	30,00	155,00	86,76	65,00
2016	556,70	166,50	41,85	36,00	156,00	91,35	65,00
Na dzień 31.05.2017	564,70	174,50	41,85	36,00	156,00	91,35	65,00

Zródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”.

Systematyczne wykonywane remonty, przy stałej stawce na fundusz remontowy w ostatnich latach na poziomie 1,30 zł/m², podniosły bezpieczeństwo zamieszkiwania w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni (tabela 65). Zasady finansowania robót remontowych zostały określone w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania Funduszu Remontowego. Fundusz remontowy tworzony jest z odpisu, który obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód powstałych w zasobach, kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki bądź nieterminowe wykonanie prac, kredytów bankowych zaciągniętych na remonty, innych źródeł na podstawie uchwał organów Spółdzielni. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się na poszczególne nieruchomości. Spółdzielnia nie posiada budynków w zasobie, które wymagałyby obecnie procesu termomodernizacji.

Tabela 65. Stawki funduszu remontowego w latach 2012-2017

Lata	Stawka		
	Fundusz remontowy [zł/m ²]	Fundusz remontowy wodomierze (ciepła woda) [zł/szt.]	Fundusz remontowy wodomierze (zimna woda) [zł/szt.]
2012	1,30	2,50	2,00
2013	1,30	1,00	1,00
2014	1,30	1,00	1,00
2015	1,30	0,00	0,00
2016	1,30	0,00	0,00
Na dzień 31.05.2017	1,30	0,00	0,00

Zródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”.

Problemem w procesie gospodarowania zasobem Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie” są zaległości w opłatach za lokale (tabela 66). Na koniec 2012 roku zaległości ogółem wynosiły 124,9 tys. zł, co stanowiło 41,38% należnych opłat. Na koniec maja 2017 roku zaległości ogółem spadły do poziomu 96,5 tys. zł, co stanowiło 32,15% należnych opłat. Najniższy poziom zaległości miał miejsce na koniec 2015 roku, gdyż wynosił 80,2 tys. zł, co stanowiło 25,07% należnych opłat.

Tabela 66. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2017

Lata	Zaległości w opłatach za lokale		Udział zaległości w należnych opłatach (w %)
	do 3 miesięcy (w zł)	powyżej 3 miesięcy (w zł)	
31.12.2012	76 081,28	48 849,33	41,38
31.12.2013	81 102,84	42 263,81	38,39
31.12.2014	72 622,81	27 219,05	30,84
31.12.2015	64 667,55	15 539,93	25,07
31.12.2016	73 121,27	20 614,30	28,39
31.05.2017	69 094,90	27 439,04	32,15

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlesie”.

Spółdzielnia konsekwentnie realizuje politykę windykacyjną zaległości w opłatach za użytkowanie lokali wobec dłużników. Zarząd systematycznie prowadzi analizy zadłużenia i wysyła wezwania do zapłaty. Na prośbę zainteresowanych lokatorów zadłużenie rozkładane jest na dogodne raty. W celach mediacyjnych dłużnicy wzywani są na posiedzenia Zarządu, gdzie w trakcie dyskusji wskazywane są różne formy wyjścia z zadłużenia. W sytuacji, gdy podjęte działania wobec dłużników nie przynoszą oczekiwanego skutku, sprawy kierowane są drogą postępowania sądowego. Wobec osób najbardziej opornych kolejnym etapem jest rozpoczęcie procedury egzekucyjnej. Spółdzielnia nie posiada jednak programu odpracowania zaległości. Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nie posiada wyroków z orzeczoną eksmisją.

5.1.3.3. Zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” w Będzinie została założona w 1985r. Od początku zajmuje się działalnością inwestycyjną i administrowaniem nieruchomościami. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni liczą 44 budynki o powierzchni 66.000 m², zlokalizowane są w Będzinie, Dąbrowie Górniczej, Wojkowicach i Sosnowcu-Zagórz. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- przygotowanie terenów pod budowę,
- wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części,
- wykonywanie instalacji budowlanych,
- wykonywanie robót wykończeniowych,
- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- obsługa nieruchomości na zleceni,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi własnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi własnymi,
- działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Powyższy przedmiot działalności Spółdzielni realizuje przez:

1. obsługę nieruchomości na własny rachunek, a w szczególności:
 - a. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - b. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
2. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
3. wynajem nieruchomości na zlecenie:
 - a. działalność agencji obsługi nieruchomości,
 - b. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 - c. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
4. budowanie budynków mieszkalnych – wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków,
5. wykonywanie robót budowlanych w zakresie montażu i wznoszenia budynków i budowli z elementów prefabrykowanych.

Zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” zlokalizowany w Dąbrowie Górniczej składa się z 17 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 436 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe (tabela 67). W Dąbrowie Górniczej budynki wybudowane zostały w latach 1990- 1996. Przeważają lokale użytkowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (307) oraz prawa odrębnej własności (99). Ponadto do 24 lokali ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 1 lokal użytkowany jest na prawie najmu a 5 lokali pozostaje bez tytułu prawnego. Z roku na rok maleje liczba członków Spółdzielni – z 435 na koniec 2012 roku do 371 na koniec maja 2017 roku (spadek o 15%).

*Tabela 67. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.05.2017
Liczba członków	435	419	388	377	372	371
w tym:						
-zamieszkałych	341	334	325	316	311	310
-oczekujących	33	25	6	5	6	6
-współczłonków	61	60	57	56	55	55
Liczba budynków mieszkalnych	17	17	17	17	17	17
Liczba lokali:						
- mieszkalnych	436	436	436	436	436	436
- użytkowych	2	2	2	2	2	2
Tytuł prawny do lokalu:						
- własnościowe prawo	314	311	310	308	308	307
- lokatorskie prawo	34	33	30	26	24	24
- odrębna własność	80	86	90	96	98	99
- najem	0	0	1	1	1	1
- bez tytułu prawnego	8	6	5	5	5	5

* wykazane dane dotyczą zasobów w Dąbrowie Górniczej

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

W analizowanym okresie w przypadku 19 lokali przekształcono spółdzielcze lokatorskie prawo w prawo odrębnej własności, a w przypadku 7 lokali odrębna własność

lokalu powstała z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Spółdzielni (tabela 68).

Tabela 68. Liczba przekształceń praw spółdzielczych w odrębną własność lokalu

Rodzaj prawa	2012	2013	2014	2015	2016	31.05.2017
Spółdzielcze lokatorskie	10	2	2	3	2	0
Spółdzielcze własnościowe	0	3	2	2	0	0

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

Spółdzielnia nie realizuje inwestycji budownictwa mieszkaniowego w 2017 roku oraz nie ma planów inwestycyjnych na kolejne lata. Spółdzielnia nie posiada również gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w Dąbrowie Górniczej.

Organami Spółdzielni są Walne Zgromadzenie, Zarząd składający się z dwóch Członków oraz Rada Nadzorcza składająca się z ośmiu Członków.

W przestrzeni lat 2012-2017 wzrosły koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego z 3,82 zł/m do 4,51 zł/m² (o 18%) (tabela 69). Spowodowane było to wzrostem kosztów zarówno eksploatacji bieżącej (o 13%), jak utrzymania technicznego (o 33%). Szczegółową strukturę kosztów eksploatacji prezentuje tabela 70.

Tabela 69. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK w Będzinie

Lata	Koszty utrzymania w zł na 1m ² p.u. miesięcznie bez co i ccw		
	Ogółem	Eksploatacja bieżąca	Techniczne utrzymanie
2012	3,82	2,92	0,90
2013	4,18	3,03	1,15
2014	4,28	3,04	1,24
2015	4,81	3,12	1,69
2016	4,55	3,30	1,25
31.05.2017	4,51	3,31	1,20

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

Tabela 70. Struktura kosztów eksploatacji w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie [zł/m² p.u. miesięcznie]

Lata	Ogółem	Woda i ścieki	Wywóz śmieci	Utrzymanie czystości	Admin. i ogólne	Podatki	Pozostałe
2012	4,84	1,62	0,30	0,60	1,54	0,09	0,69
2013	5,25	1,85	0,37	0,59	1,66	0,09	0,69
2014	5,25	1,75	0,46	0,58	1,64	0,09	0,73
2015	5,21	1,67	0,42	0,63	1,69	0,09	0,71
2016	5,57	1,68	0,50	0,68	1,70	0,09	0,88
31.05.2017	5,54	1,73	0,50	0,73	1,59	0,09	0,90

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

Środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pochodzą z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych, z opłat za lokale użytkowe oraz z przyznanych dodatków mieszkaniowych (tabela 71).

Tabela 71. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie [zł/m² p.u. miesięcznie bez opłat za co i ccw]

Lata	Ogółem	Z opłat za lokale mieszkalne	Z opłat za lokale użytkowe	Z dodatków mieszkaniowych
2012	3,2310	2,65	0,0010	0,58
2013	3,2450	2,76	0,005	0,48
2014	3,1550	2,76	0,005	0,39
2015	3,0750	2,76	0,005	0,31
2016	2,9910	2,76	0,0010	0,23
31.05.2017	2,8610	2,76	0,0010	0,10

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

Dla przykładowego lokalu 50 m² w zasobie Spółdzielni, zamieszkałego przez 3 osoby, na przestrzeni lat 2012-2017 opłaty wzrosły z 459,18 zł do 527,82 zł (o 15%). Głównym składnikiem opłat jest opłata podstawowa (42% udziału w opłatach w 2017 roku), która wzrosła w tym okresie o 19% (tabela 72). Rosną również koszty wody i ścieków i wywozu śmieci.

Tabela 72. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie dla lokalu 50m², zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem	Z tego:				
		Opłata podstawowa	Za wod-kan	Wywóz śmieci	CO	CCW
2012	459,18	183,96	77,12	20,40	143,08	34,62
2013	488,61	191,63	89,28	30,00	143,08	34,62
2014	496,27	199,29	89,28	30,00	143,08	34,62
2015	506,49	204,40	89,28	30,00	148,19	34,62
2016	522,71	214,62	89,28	36,00	148,19	34,62
31.05.2017	527,82	219,43	89,28	36,00	148,19	34,62

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

Na bieżąco wykonywane są prace remontowe i modernizacyjne podnoszące estetykę budynków i terenów Spółdzielni. Wszystkie budynki posiadają opomiarowane zużycie wody, gazu i ciepła. Brak jest budynków w zasobie wymagających termomodernizacji. Stawka funduszu remontowego na przestrzeni lat 2012-2017 wzrosła z 1,00 zł/m² do 1,60 zł/m² (tabela 73).

Tabela 73. Stawka funduszu remontowego w latach 2012-2017 [w zł/m² m-c]

Lata	Stawka	Lata	Stawka
2012	1,00	2015	1,30
2013	1,05	2016	1,50
2014	1,20	2017	1,60

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

W zasobie mieszkaniowym należącym do Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie występuje niewielki udział zaległości w opłatach za lokale w należnych opłatach (tabela 74). Na koniec 2012 roku poziom zaległości w opłatach ogółem wynosił 170 tys. zł, co stanowiło 6% należnych opłat. Na koniec 2016 roku poziom zaległości spadł do 121 tys. zł, co stanowiło jedynie 3,9 % należnych opłat. Windykacja w Spółdzielni prowadzona jest od 2. miesiąca zaległości wtedy do dłużnika kierowane jest wezwanie do zapłaty, następnie prowadzona jest mediacja, rozłożenie długu na raty. Jeśli to nie przynosi oczekiwanego skutku, to sprawa o zapłatę kierowana jest do Sądu, a potem do komornika. Spółdzielnia prowadzi egzekucję z płacy lub nieruchomości. W Spółdzielni program oddłużeniowy nie funkcjonuje. Obecnie nie toczą się w sądzie postępowania eksmisyjne.

Tabela 74. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2016

Lata	Zaległości w opłatach za lokale		Udział zaległości w należnych opłatach (w %)
	do 3 miesięcy (w zł)	powyżej 3 miesięcy (w zł)	
31.12.2012	62 446,32	107 567,48	6,02
31.12.2013	56 483,93	87 114,21	4,88
31.12.2014	55 606,04	77 707,49	4,54
31.12.2015	46 107,16	81 349,75	4,26
31.12.2016	42 274,98	78 735,10	3,90

Zródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”.

5.1.3.3. Zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksik” rozpoczęła zarządzanie nieruchomościami przy al. Zwycięstwa 95 w 1999 roku w wyniku przekazania na jej rzecz aktem notarialnym byłych mieszkań zakładowych Koksowni Przyjaźń w Dąbrowie Górniczej, na podstawie ustawy z 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest eksploatacja i zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi. Organami Spółdzielni są Walne Zgromadzenie, Zarząd składający się z 1 członka oraz Rada Nadzorcza, którą tworzy 5 członków.

Zasób Spółdzielni tworzy 1 budynek mieszkalny, w którym znajduje się 139 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe (tabela 75). Większość lokali użytkowanych jest na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (110), na podstawie umowy najmu jest użytkowanych 20 lokali, a prawo odrębnej własności dotyczy 6 lokali. W latach 2012-2017 zmalała o 10% liczba członków Spółdzielni. Spółdzielnia nie realizuje w 2017 roku inwestycji związanej z budownictwem mieszkaniowym, nie ma również planów w tym zakresie na kolejne lata. Spółdzielnia nie posiada też gruntów, które mogłaby wykorzystać w przyszłości pod inwestycję mieszkaniową. W planach inwestycyjnych Spółdzielni na kolejne lata jest budowa garaży oraz termomodernizacja budynku.

Tabela 75. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik”

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016	Stan na 30.06.2017
Liczba członków						
-zamieszkałych	100	98	96	92	90	90
-oczekujących	1	1	1	1	2	2
-współczłonków	6	6	6	6	6	6
Liczba budynków mieszkalnych	1	1	1	1	1	1
Liczba lokali:						
- mieszkalnych	139	139	139	139	139	139
- użytkowych	2	2	2	2	2	2
Tytuł prawny do lokalu:						
- własnościowe prawo	111	110	110	110	110	110
- lokatorskie prawo	-	-	-	-	-	-
- odrębna własność	2	5	5	5	6	6
- najem	24	23	23	21	20	20

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksik”.

W latach 2012-2015 wzrastały koszty utrzymania zasobu Spółdzielni, natomiast w latach 2016-2017 były stabilne (tabela 76). Koszty w 2017 roku wynoszą 4,71 zł/m² w stosunku do 4,43 zł/m² w 2012 roku (wzrost o 5%). Wzrost kosztów był wynikiem wzrostu zarówno kosztów eksploatacji bieżącej (o 13%), jak i utrzymania technicznego (o 9%).

Tabela 76. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik”

Lata	Koszty utrzymania w zł na 1m ² p.u. miesięcznie bez co i ccw		
	Ogółem	Eksploatacja bieżąca	Techniczne utrzymanie (fundusz remontowy)
2012	4,43	2,75	1,68
2013	4,50	2,75	1,75
2014	4,50	2,75	1,75
2015	4,71	2,88	1,83
2016	4,71	2,88	1,83
31.05.2017	4,71	2,88	1,83

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksik”.

Dla przykładowego lokalu 50 m² w zasobie Spółdzielni, zamieszkałego przez 3 osoby, na przestrzeni lat 2012-2017, opłaty wzrosły z 606,61 zł do 729,47 zł (o 20%). Głównym składnikiem opłat jest opłata za ogrzewanie mieszkań (33% udziału w opłatach w 2017 roku), która w przeliczeniu na 1m² wynosi aż 4,87 zł/m² (tabela 77). Wynika to z faktu, iż budynek nie został poddany procesowi termomodernizacji. Rosną również koszty wody i ścieków, wywozu śmieci i opłaty podstawowej.

Tabela 77. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik” dla lokalu 50m², zamieszkałego przez 3 osoby

Lata	Opłaty razem	Z tego:				
		Opłata podstawowa	Za wod-kan	Wywóz śmieci	CO	CCW
2012	606,61	161,23	60,25	19,77	218,01	37,40
2013	677,81	168,32	69,75	19,77/30,00	243,36	39,00
2014	691,76	168,32	83,70	30,00	243,36	39,00
2015	745,38	176,44	97,65	30,00	243,36	58,50
2016	789,13	176,44	125,86	36,00	243,36	58,50
30.06.2017	729,47	176,44	83,70	36,00	243,36	39,00

Zródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksik”.

Problemem w procesie gospodarowania zasobem Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik” są wysokie zaległości w opłatach za lokale (tabela 78). Na koniec 2012 roku zaległości ogółem wynosiły 174,8 tys. zł, co stanowiło 95% należnych opłat. Na koniec czerwca 2017 roku zaległości ogółem wzrosły do poziomu 225,8 tys. zł, co stanowiło 74% należnych opłat. W Spółdzielni nie funkcjonuje program oddłużeniowy ani program odpracowania zaległości. Z tytułu zaległości w opłatach za lokale Spółdzielnia uzyskała 3 wyroki sądowe o eksmisję z prawem do lokalu socjalnego. Niestety, gmina Dąbrowa Górnicza nie zrealizowała wyroków sądowych, pomimo złożonych 2 wniosków przed 2012 rokiem oraz 1 wniosku w 2016 roku.

Tabela 78. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2017

Lata	Zaległości w opłatach za lokale		Udział zaległości w należnych opłatach (w %)
	do 3 miesięcy (w zł)	powyżej 3 miesięcy (w zł)	
31.12.2012	59 738	115 075	95
31.12.2013	55 126	112 738	97
31.12.2014	58 983	142 331	95
31.12.2015	47 101	160 250	94
31.12.2016	26 249	140 788	99
30.06.2017	66 262	159 535	74

Zródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksik”.

5.1.3.4. Zasób mieszkaniowy Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix”

Na początku lat dziewięćdziesiątych w Hucie Katowice S.A. (w tamtym czasie jeszcze Kombinacie Metalurgicznym Huta Katowice) powstał plan społeczny, założenia którego definitywnie rozstrzygnęły sprawę budownictwa mieszkaniowego dla pracowników zakładu. Zdecydowano, że nie będzie budowany przez Hutę żaden budynek o charakterze mieszkaniowym. Wskazano również, że Huta to „linia stali”, a wszystko co nie jest związane ze stalą powinno wyjść poza struktury Huty.

Będąc właścicielem około 4800 mieszkań zakładowych oraz osiedla hotelowego, które obecnie stanowi zasoby spółdzielni przyjęto wariant uproszczony zbycia tego majątku. Mieszkania zakładowe przeznaczono do sprzedaży ich tymczasowym najemcom, a budynki hotelowe, po wielu latach starań, przejęła spółdzielnia, którą powołali mieszkańcy w odruchu samoobrony przed utratą mieszkań. Przejęcie nieruchomości przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Fenix” w Dąbrowie Górniczej od Huty Katowice S.A. nastąpiło po wieloletnich przygotowaniach odpowiednich procedur prawnych. Od 1 października 1994 roku do 31 grudnia 1998 roku Spółdzielnia sprawowała zarząd nad nieruchomością na podstawie umowy powierniczej. Przejęcie zasobów na majątek spółdzielni nastąpiło w dniu 29 października 1998 roku. W tym dniu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fenix” w Dąbrowie Górniczej wraz z przedstawicielami Huty Katowice S.A. w obecności notariusza podpisała umowę przekazania nieruchomości na mocy której Spółdzielnia stała się wieczystym użytkownikiem nieruchomości o powierzchni ponad 19 ha, a także właścicielem 7 budynków mieszkalnych na nich położonych wraz z infrastrukturą techniczną. Zasób mieszkaniowy zlokalizowany jest na ulicy Al. Zwycięstwa 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91 w Dąbrowie Górniczej Ząbkowicach.

Tabela 79. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix”

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.10.2013	Stan na 31.12.2014	Stan na 31.12.2015	Stan na 31.12.2016
Liczba członków w tym:	681	b.d	651	638	621
- zamieszkałych	602	b.d	574	560	541
- oczekujących	77	b.d	72	76	78
- współczłonków	18	b.d	16	16	15
Liczba budynków mieszkalnych	7	7	7	7	7
Liczba lokali:					
- mieszkalnych	920	920	920	920	920
- użytkowych					
Tytuł prawny do lokalu:					
- własnościowe prawo	699	699	699	698	697
- lokatorskie prawo	7	5	5	5	5
- odrębna własność	99	103	108	111	115
- najem	74	75	72	69	68
- bez tytułu prawnego	27	24	25	25	24

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fenix”.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami o powierzchni 58 834,85 m², z czego lokale mieszkalne stanowią 39 869,19 m². Zasoby obejmują nadal 7 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 920 lokali, w tym:

- 5 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 697 lokali mieszkalnych zajmowanych w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 115 lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności,
- 68 lokale mieszkalne użytkowane w oparciu o umowę najmu,
- 24 lokale użytkowane bez tytułu prawnego,
- 6 lokali pustostanów

oraz

- 4 lokale użytkowe zajmowane w oparciu o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 1 lokal użytkowy z prawem odrębnej własności.

Z roku na rok zmniejsza się liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix”. Jest to związane zarówno z wykreśleniami, skreśleniami lub wystąpieniami członków ze spółdzielni mieszkaniowej. W latach 2012 -2016 lat liczba członków zmniejszyła się o 60 osób – z 681 do 621 (o 9%), głównie z powodu wystąpień ze spółdzielni.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix” stawki opłat za lokale mieszkalne wynikają z kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. W 2016 roku stawki wahały się od 2,20 zł/m² do 3,10 zł/m² (tabela 80).

Tabela 80. Stawki opłat za lokale mieszkalne na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2016 r.

Nieruchomość	Spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu z członkostwem	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa	Najem bez członkostwa	Najem z członkostwem	Bez tytułu prawnego, bezumowne	Odrębna własność z członkostwem	Odrębna własność bez członkostwa
Al. Zwycięstwa 79	2,70	3,00	3,00	2,70	3,00	2,58	2,88
Al. Zwycięstwa 81	2,70	3,00	3,00	2,70	3,00	2,59	2,89
Al. Zwycięstwa 83	2,70	3,00	-	-	-	-	-
Al. Zwycięstwa 85	2,55	2,85	2,85	2,55	2,85	2,42	2,72
Al. Zwycięstwa 87	2,75	3,05	3,05	2,75	3,05	2,63	2,93
Al. Zwycięstwa 89	2,31	2,61	2,61	-	2,61	2,20	2,50
Al. Zwycięstwa 91	2,80	3,10	3,10	2,80	3,10	2,66	2,96

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fenix”.

Dodatkowo użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na fundusz remontowy, który jest zróżnicowany w zależności od potrzeb remontowych danej nieruchomości. Stawki opłat w 2017 roku wahały się od 1,50 zł/m² do 2,53 zł/m².

Tabela 81. Stawki opłat funduszu remontowego na nieruchomościach w zł/m²

Nieruchomość	Na dzień 1.01.2014	Od 1.06.2015	Od 1.02.2016	Od 1.07.2017
Al. Zwycięstwa 79	1,25	1,40	1,40	2,40
Al. Zwycięstwa 81	1,20	1,40	1,40	2,40
Al. Zwycięstwa 83	1,50	1,50	2,53	2,53
Al. Zwycięstwa 85	1,50	1,50	2,53	2,53
Al. Zwycięstwa 87	1,80	1,80	1,80	1,80
Al. Zwycięstwa 89	1,50	1,50	1,50	1,50
Al. Zwycięstwa 91	1,80	1,80	1,80	1,80

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fenix”.

Problemem w procesie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix”, są zaległości w opłatach za lokale. Na koniec 2012 roku zaległości ogółem wynosiły 959,87 tys. zł, co stanowiło 15% należnych opłat, natomiast na koniec 2016 roku zaległości osiągnęły poziom 970 tys. zł, co stanowiło 14% należnych opłat (tabela 82).

Tabela 82. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2016

Lata	Zaległości w opłatach za lokale			Udział zaległości w należnych opłatach (w %)
	Ogółem	Za lokale mieszkalne	Za lokale użytkowe	
31.12.2012	959 872,24	892 912,47	66 959,77	15
31.12.2013	1 008 073,46	947 715,98	60 357,48	b.d
31.10.2014	994 843,03	939 049,61	55 793,42	15
31.12.2015	993 864,82	914 688,82	79 176,00	15
31.12.2016	970 000,43	900 520,14	69 480,29	14

Źródło: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fenix”.

5.1.4. Zasób mieszkaniowy zakładów pracy

Na terenie gminy Dąbrowa Górnicza zasób mieszkaniowy posiada przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Katowicach prowadzi działalność mieszkaniową na terenie województwa śląskiego, nie ma więc możliwości wskazania szczegółowych danych dotyczących zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w Dąbrowie Górniczej.

Według danych na 31 maja 2017 roku w Dąbrowie Górniczej zasób lokali należących do PKP S.A. tworzyło 209 lokali mieszkalnych, które zlokalizowane były w 61 budynkach. PKP S.A. nie planuje w kolejnych latach zwiększania substancji mieszkaniowej poprzez realizację budownictwa mieszkaniowego.

Średnie miesięczne opłaty za lokal 50 m² zajmowany przez 3-osobowe gospodarstwo domowe kształtują się na poziomie 354,63 zł, z czego:

- 283,75 zł to opłaty eksploatacyjne,
- 16,40 zł to opłata za wodę
- 18,48 zł to opłata za kanalizację,
- 36 zł opłata za śmieci.

Według stanu na 31 maja 2017 roku w zasobach PKP S.A. w Dąbrowie Górniczej realizacji wymaga 17 wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego oraz 2 wyroki bez prawa do lokalu socjalnego.

5.2. Ocena efektów rzeczowych oraz struktury inwestorskiej w budownictwie mieszkaniowym

Wpływ na sytuację mieszkaniową oraz pojemność rynku mieszkaniowego mają efekty rzeczowe realizowanego budownictwa mieszkaniowego. Aktywność inwestorów wpływa zarówno na liczbę mieszkań w zasobie, jak również na jakość substancji mieszkaniowej mierzonej odsetkiem mieszkań w zasobie o współczesnym standardzie, a to z kolei oddziaływa na ocenę atrakcyjności osiedleńczej danego miasta. Wskaźnik średniej liczby mieszkań oddanych do użytku na 1000 ludności jest jednym z podstawowych wskaźników rozwojowych miast. Przyjmuje się również, że skala budownictwa mieszkaniowego powinna być zbliżona do liczby zawieranych małżeństw, aby przyrost zasobu mieszkaniowego zapewniał możliwość realizacji nowych potrzeb mieszkaniowych.

W odniesieniu do struktury inwestorskiej zastosowano podział Głównego Urzędu Statystycznego na następujące formy budownictwa:

- budownictwo indywidualne — realizowane przez osoby fizyczne (prowadzące i nieprowadzące działalności gospodarczej), fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora lub na sprzedaż lub wynajem;
- budownictwo spółdzielcze — realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni;
- budownictwo zakładowe — realizowane przez zakłady pracy sektora publicznego i prywatnego (bez budownictwa osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego), z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów;
- budownictwo komunalne — głównie o charakterze socjalnym, interwencyjnym lub zaspokajającym potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach — realizowane w całości ze środków gminy;
- budownictwo społeczne czynszowe — realizowane przez towarzystwa budownictwa społecznego (działające na zasadzie non profit), z wykorzystaniem kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego;
- budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem — realizowane w celu osiągnięcia zysku przez różnych inwestorów (np. firmy deweloperskie, gminy, spółdzielnie), bez budownictwa osób fizycznych, prowadzących działalność gospodarczą, zaliczonego do budownictwa indywidualnego. Do tej formy budownictwa zalicza się również budownictwo Towarzystw Budownictwa Społecznego, realizowane w celu osiągnięcia zysku (z wynajmu lokali użytkowych lub z komercyjnej sprzedaży mieszkań) — z przeznaczeniem w całości na budowę domów czynszowych.

Z analizy porównawczej miast powyżej 100 tys. ludności oraz Jaworzna wynika, że efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego z lat 2007-2016 w stosunku do istniejącego zasobu na koniec 2016 roku, były najwyższe w Tychach (7,8%) oraz Katowicach (6,8%), natomiast w Dąbrowie Górniczej wyniosły 3,3% (tabela 83). W sumie w ciągu 10 lat w Dąbrowie Górniczej wybudowano 1625 mieszkań, co w relacji do liczby zawartych małżeństw w tym okresie stanowi jedynie 23,8% pokrycia, przy najlepszej relacji w Tychach

(49,2%) oraz Katowicach (56,9%). We wszystkich analizowanych miastach tempo budownictwa mieszkaniowego nie nadąża za zmianami społecznymi w obszarze tworzenia nowych związków małżeńskich.

Wskaźnikiem odzwierciedlającym intensywność budownictwa mieszkaniowego jest roczna liczba wybudowanych mieszkań ogółem na 1000 mieszkańców (tabela 84). Niestety, wszystkie miasta w Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej oraz Jaworzno mają wskaźniki poniżej średniej dla Polski, która wynosi około 3,6 mieszkania wybudowanego na 1000 mieszkańców. Najwyższe średnie tempo budownictwa mieszkaniowego w ciągu ostatnich 10 lat w miastach powyżej 100 tys. ludności występuje w Katowicach (3,2) oraz Tychach (3,0), natomiast w Dąbrowie Górniczej średniorocznie oddawanych jest 1,3 mieszkania na 1000 ludności, co można uznać za niski wskaźnik efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego.

Poddając analizie strukturę inwestorską budownictwa mieszkaniowego w latach 2007-2016 (tabela 85), trzeba uwzględnić fakt, że w Dąbrowie Górniczej najwięcej mieszkań realizowanych jest przez inwestora indywidualnego (81,8%). Deweloperzy budujący mieszkania na sprzedaż i wynajem mają niewielki udział w efektach rzeczowych, gdyż jedynie 8,9%. Podobnie niskim udziałem (5,5%) odznacza się działalność spółdzielni mieszkaniowych w zakresie powiększania zasobów mieszkaniowych. Gmina Dąbrowa Górnicza realizując budownictwo komunalne w ciągu ostatnich 10 lat miało udział w budownictwie mieszkaniowym ogółem na poziomie jedynie 3,8%. Brak jest inwestycji społecznych na wynajem, realizowanych przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Z analizowanych miast powyżej 100 tys. ludności oraz Jaworzno w każdym znacząco większy udział w strukturze inwestorskiej miały firmy deweloperskie, najwyższy w Chorzowie (73,8%) oraz w Katowicach (69,8%). Udział miasta w realizacji budownictwa mieszkaniowego na wynajem dla gospodarstw domowych o niskich dochodach był wyższy w Rudzie Śląskiej (14,9%), Bytomiu (14,3%), Gliwicach (7,3%), Sosnowcu (5,7%) niż w Dąbrowie Górniczej (3,8%). Duże znaczenie na lokalnych rynkach mieszkaniowych odgrywają również spółki Towarzystw Budownictwa Społecznego, które wprowadzają na rynek mieszkania na wynajem dla gospodarstw domowych o średnich dochodach. Aktywność wykazuje TBS w Gliwicach, który ma udział w budownictwie mieszkaniowym na poziomie 16,8%, w Zabrzu (14,2%), w Rudzie Śląskiej (10,6%), w Katowicach (9,8%), w Jaworznie (8,5%) oraz w Bytomiu (7,8%). Niestety, w Dąbrowie Górniczej we wcześniejszych latach nie utworzono spółki TBS, co obecnie powoduje zubożenie oferty rynkowej na rynku mieszkań na wynajem, sprowadzając rynek mieszkaniowy jedynie do rynku sprzedaży mieszkań deweloperskich, co znacząco odbija się na pojemność rynku mieszkaniowego ogółem w mieście. We wszystkich miastach udział inwestycji spółdzielni mieszkaniowych jest niewielki, najwyższy w Zabrzu (6,1%) oraz Dąbrowie Górniczej (5,5%), a najniższy w Chorzowie (0,1%), Jaworznie (0,2%), Bytomiu (0,4%) i Tychach (0,4%).

Tabela 83. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2007-2016

Miasta	Lata										Efekty rzeczowe z 10 lat	Odsetek zasobu na koniec 2016r.	Liczba zawartych małżeństw	Budownictwo do zawartych małżeństw
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016				
Będzin	66	193	302	154	121	95	50	136	47	43	1 207	4,9%	3074	39,3%
Bieruń	43	28	18	21	37	48	64	77	55	48	439	7,0%	1313	33,4%
Bytom	30	83	90	97	120	161	161	66	108	60	976	1,3%	9307	10,5%
Chorzów	206	98	133	132	249	132	162	304	78	89	1 583	3,0%	5864	27,0%
Czeladź	23	30	18	19	11	12	10	16	12	19	170	1,2%	1699	10,0%
Dąbrowa Górnicza	81	122	195	144	107	133	225	186	193	239	1 625	3,3%	6816	23,8%
Gliwice	386	264	709	318	291	464	199	132	276	374	3 413	4,3%	10870	31,4%
Imielin	28	35	22	36	38	45	49	38	47	55	393	12,6%	458	85,8%
Jaworzno	70	110	202	170	153	126	148	165	155	213	1512	4,4%	5411	27,9%
Katowice	619	1 303	949	1 137	663	376	510	1 314	1 159	1 675	9 705	6,8%	17054	56,9%
Knurów	22	91	30	28	33	40	38	68	53	97	500	3,5%	2498	20,0%
Lędziny	38	27	22	40	174	89	58	94	32	38	612	11,7%	1073	57,0%
Łaziska Górne	37	28	56	67	33	131	87	43	73	30	585	7,2%	1351	43,3%
Mikołów	172	126	167	138	123	131	150	126	268	220	1 621	10,7%	2360	68,7%
Mysłowice	114	132	125	128	98	143	256	196	147	218	1 557	5,5%	4527	34,4%
Piekary Śląskie	35	84	44	59	28	27	49	33	39	36	434	2,0%	3211	13,5%
Pyskowice	41	13	19	22	14	18	23	18	41	47	256	3,7%	1031	24,8%
Radzionków	20	26	44	60	26	15	14	8	22	26	261	4,4%	950	27,5%
Ruda Śląska	359	82	107	138	287	235	109	117	259	164	1 857	3,2%	8501	21,8%
Siemianowice Śląskie	14	56	45	122	49	82	45	49	31	27	520	1,7%	3685	14,1%
Siewierz	15	12	5	13	8	13	10	14	10	58	158	7,0%	352	44,9%
Sławków	20	26	12	19	24	22	30	16	23	11	203	7,8%	357	56,9%
Sosnowiec	94	228	346	119	183	206	377	151	128	182	2 014	2,2%	11652	17,3%
Sośnicowice	3	10	0	8	3	3	4	7	5	8	51	8,8%	117	43,6%
Świętochłowice	7	17	48	38	7	36	48	8	150	63	422	1,9%	2634	16,0%
Tarnowskie Góry	130	127	152	178	146	318	310	238	240	235	2 074	8,7%	3483	59,5%
Tychy	284	674	459	501	239	311	405	325	428	273	3 899	7,8%	7927	49,2%
Wojkowice	13	12	13	7	13	16	9	15	20	10	128	3,4%	487	26,3%
Zabrze	158	141	78	67	165	252	164	235	205	173	1 638	2,3%	9556	17,1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 84. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 1000 ludności w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2007-2016

Miasta	Lata										Średnia z 10 lat
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Będzin	1,1	3,3	5,1	2,6	2,1	1,6	0,9	2,3	0,8	0,7	2,1
Bieruń	2,2	1,4	0,9	1,1	1,9	2,4	3,2	3,9	2,8	2,4	2,2
Bytom	0,2	0,5	0,5	0,5	0,7	0,9	0,9	0,4	0,6	0,4	0,6
Chorzów	1,8	0,9	1,2	1,2	2,2	1,2	1,5	2,8	0,7	0,8	1,4
Czeladź	0,7	0,9	0,5	0,6	0,3	0,4	0,3	0,5	0,4	0,6	0,5
Dąbrowa Górnicza	0,6	1,0	1,5	1,1	0,9	1,1	1,8	1,5	1,6	2,0	1,3
Gliwice	2,0	1,3	3,6	1,7	1,6	2,5	1,1	0,7	1,5	2,1	1,8
Imielin	3,5	4,3	2,7	4,3	4,5	5,3	5,7	4,4	5,3	6,2	4,6
Jaworzno	0,7	1,2	2,1	1,8	1,6	1,3	1,6	1,8	1,7	2,3	1,6
Katowice	2,0	4,2	3,1	3,7	2,1	1,2	1,7	4,4	3,9	5,6	3,2
Knurów	0,6	2,3	0,8	0,7	0,8	1,0	1,0	1,7	1,4	2,5	1,3
Lędziny	2,3	1,7	1,4	2,4	10,5	5,3	3,5	5,6	1,9	2,3	3,7
Łaziska Górne	1,7	1,3	2,5	3,0	1,5	5,8	3,9	1,9	3,3	1,3	2,6
Mikolów	4,4	3,2	4,3	3,5	3,1	3,3	3,8	3,2	6,7	5,5	4,1
Mysłowice	1,5	1,8	1,7	1,7	1,3	1,9	3,4	2,6	2,0	2,9	2,1
Piekary Śląskie	0,6	1,4	0,8	1,0	0,5	0,5	0,9	0,6	0,7	0,6	0,8
Pyskowice	2,1	0,7	1,0	1,2	0,7	1,0	1,2	1,0	2,2	2,6	1,4
Radzionków	1,2	1,5	2,6	3,5	1,5	0,9	0,8	0,5	1,3	1,5	1,5
Ruda Śląska	2,5	0,6	0,7	1,0	2,0	1,7	0,8	0,8	1,9	1,2	1,3
Siemianowice Śląskie	0,2	0,8	0,6	1,7	0,7	1,2	0,7	0,7	0,5	0,4	0,7
Siewierz	2,8	2,2	0,9	2,4	1,5	2,4	1,8	2,5	1,8	10,5	2,9
Sławków	2,9	3,8	1,7	2,7	3,4	3,1	4,2	2,2	3,2	1,6	2,9
Sosnowiec	0,4	1,0	1,6	0,5	0,9	1,0	1,8	0,7	0,6	0,9	0,9
Sośnicowice	1,8	5,8	0,0	4,4	1,6	1,6	2,2	3,8	2,7	4,3	2,8
Świętochłowice	0,1	0,3	0,9	0,7	0,1	0,7	0,9	0,2	2,9	1,2	0,8
Tarnowskie Góry	2,1	2,1	2,5	2,9	2,4	5,2	5,1	3,9	3,9	3,8	3,4
Tychy	2,2	5,2	3,5	3,9	1,8	2,4	3,1	2,5	3,3	2,1	3,0
Wojkowice	1,4	1,3	1,4	0,8	1,4	1,7	1,0	1,7	2,2	1,1	1,4
Zabrze	0,8	0,7	0,4	0,4	0,9	1,4	0,9	1,3	1,2	1,0	0,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 85. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2007-2016

Miasta	Ogółem budownictwo mieszkaniowe 2007-2016	Spółdzielnie mieszkaniowe		Zakłady pracy		Gmina		Społeczne czynszowe		Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem		Inwestor indywidualny	
		ogółem	udział %	ogółem	udział %	ogółem	udział %	ogółem	udział %	ogółem	udział %	ogółem	udział %
Będzin	1 207	0	0,0%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	688	57,0%	518	42,9%
Bieruń	439	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	37	8,4%	402	91,6%
Bytom	976	4	0,4%	0	0,0%	140	14,3%	76	7,8%	265	27,2%	495	50,7%
Chorzów	1 583	1	0,1%	0	0,0%	29	1,8%	48	3,0%	1169	73,8%	336	21,2%
Czeladź	170	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,6%	169	99,4%
Dąbrowa Górnicza	1 625	89	5,5%	0	0,0%	62	3,8%	0	0,0%	144	8,9%	1330	81,8%
Gliwice	3 413	50	1,5%	0	0,0%	250	7,3%	575	16,8%	1485	43,5%	1053	30,9%
Imielin	393	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	11	2,8%	382	97,2%
Jaworzno	1512	3	0,2%	1	0,1%	0	0,0%	128	8,5%	220	14,5%	1160	76,7%
Katowice	9 705	360	3,7%	0	0,0%	129	1,3%	953	9,8%	6777	69,8%	1565	16,1%
Knurów	500	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	48	9,6%	54	10,8%	398	79,6%
Lędziny	612	0	0,0%	0	0,0%	10	1,6%	0	0,0%	256	41,8%	346	56,5%
Łaziska Górne	585	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	168	28,7%	417	71,3%
Mikołów	1 621	0	0,0%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	298	18,4%	1322	81,6%
Mysłowice	1 557	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	536	34,4%	1021	65,6%
Piekary Śląskie	434	46	10,6%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	164	37,8%	269	62,0%
Pyskowice	256	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	24	9,4%	47	18,4%	185	72,3%
Radzionków	261	0	0,0%	0	0,0%	49	18,8%	0	0,0%	17	6,5%	195	74,7%
Ruda Śląska	1 857	80	4,3%	0	0,0%	277	14,9%	196	10,6%	381	20,5%	923	49,7%
Siemianowice Śląskie	520	87	16,7%	0	0,0%	18	3,5%	0	0,0%	180	34,6%	235	45,2%
Siewierz	158	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	55	34,8%	103	65,2%
Ślawków	203	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	3	1,5%	200	98,5%
Sosnowiec	2 014	68	3,4%	1	0,0%	115	5,7%	0	0,0%	684	34,0%	1146	56,9%
Sośnicowice	51	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	3,9%	49	96,1%
Świętochłowice	422	0	0,0%	0	0,0%	60	14,2%	0	0,0%	259	61,4%	103	24,4%
Tarnowskie Góry	2 074	0	0,0%	12	0,6%	0	0,0%	0	0,0%	636	30,7%	1426	68,8%
Tychy	3 899	14	0,4%	1	0,0%	114	2,9%	88	2,3%	1915	49,1%	1767	45,3%
Wojkowice	128	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	0,8%	127	99,2%
Zabrze	1 638	100	6,1%	1	0,1%	44	2,7%	232	14,2%	555	33,9%	806	49,2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

W odniesieniu do struktury inwestorskiej od 2013 roku Główny Urząd Statystyczny stosuje precyzyjniejszy podział form budownictwa w zakresie inwestorów indywidualnych na tych, którzy realizują inwestycje:

- z przeznaczeniem na użytek własny,
- z przeznaczeniem na sprzedaż lub wynajem (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą).

Dzięki temu podziałowi można jednoznacznie określić, ile wybudowanych mieszkań trafiło na rynek mieszkaniowy na sprzedaż lub wynajem, a ile zostało bezpośrednio wykorzystanych na realizację własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Chcąc zatem określić odsetek mieszkań, trafiających na rynek pierwotny jako efekt rzeczowy zrealizowanego budownictwa mieszkaniowego, należy do kategorii liczby wybudowanych mieszkań na sprzedaż lub wynajem dodać liczbę mieszkań wybudowanych przez inwestorów indywidualnych na sprzedaż lub wynajem.

W Dąbrowie Górniczej w okresie lat 2013-2016 wybudowano łącznie 843 mieszkań, z czego 66% zrealizowali inwestorzy indywidualni z przeznaczeniem na własny użytek (tabela 86). Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w 2/3 zasilili bezpośrednio zasoby mieszkaniowe, ale nie wpłynęły na liczbę ofert na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Na rynek mieszkaniowy w okresie 4 lat wpłynęło jedynie 229 mieszkań, z czego 127 mieszkań zostało zrealizowanych przez firmy deweloperskie, a 102 mieszkania przez inwestorów indywidualnych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie budowy domów mieszkalnych. Z całkowitych efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na pierwotny rynek mieszkaniowy trafiło jedynie 27% mieszkań oddanych do użytkowania w przeciągu 4 lat. Gmina Dąbrowa Górnicza zrealizowała w tym okresie 58 mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich dochodach, co stanowiło 7% udział w efektach rzeczowych budownictwa mieszkaniowego. W ostatnich 4 latach brak było aktywności spółdzielni mieszkaniowych i zakładów pracy. Niestety nie powstają w Dąbrowie Górniczej również mieszkania na wynajem w formie społecznej.

Tabela 86. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Dąbrowie Górniczej w latach 2013-2016

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	Suma 2011-2016	Udział w strukturze inwestorskiej
Ogółem	225	186	193	239	843	100%
Indywidualne - realizowane z przeznaczeniem na użytek własny inwestora	134	135	154	133	556	66%
Indywidualne realizowane na sprzedaż lub wynajem	33	19	27	23	102	12%
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (deweloperskie)	0	32	12	83	127	15%
Razem przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	33	51	39	106	229	27%
Spółdzielcze	0	0	0	0	0	0%
Komunalne	58	0	0	0	58	7%
Zakładowe	0	0	0	0	0	0%
Spółeczne czynszowe	0	0	0	0	0	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Reasumując, z analizy efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego realizowanego w Dąbrowie Górniczej w ciągu ostatnich 10 lat płyną następujące wnioski:

- struktura inwestorska oparta jest w głównej mierze na aktywności inwestorów indywidualnych, realizujących proces inwestycyjny w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych,
- zbyt niski jest udział firm deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym, przez co i pojemność rynku pierwotnego jest niska,
- bardzo niski jest udział inwestycji spółdzielni mieszkaniowych, które mogą w ramach budownictwa mieszkaniowego ustanawiać: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, odrębną własność lokalu oraz prawo najmu lokalu,
- brak aktywności na terenie gminy Towarzystw Budownictwa Społecznego znacząco wpływa na liczbę ofert mieszkań na wynajem,
- niskie efekty rzeczowe wypracowano również w zakresie budownictwa komunalnego, przy dużych potrzebach w tym zakresie (szerzej podrozdział 5.3),

Niewielka aktywność podmiotów realizujących budownictwo mieszkaniowe na terenie Dąbrowy Górniczej przełożyła się na niskie efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem, w przeliczeniu na 1000 mieszkańców oraz w relacji do liczby zawartych związków małżeńskich.

5.3. Szacunek rynkowych i komunalnych potrzeb mieszkaniowych

Zgodnie z definicją Głównego Urzędu Statystycznego „gospodarstwo domowe to zespół osób spokrewnionych ze sobą lub niespokrewnionych, mieszkających razem i wspólnie utrzymujących się (gospodarstwo wieloosobowe) lub osoba utrzymująca się samodzielnie, bez względu na to, czy mieszka sama czy też z innymi osobami (gospodarstwo domowe jednoosobowe). Członkowie rodziny mieszkający wspólnie, ale utrzymujący się oddzielnie, tworzą odrębne gospodarstwa domowe.”¹².

Potrzeby mieszkaniowe można rozpatrywać w kategorii braku odpowiedniej liczby mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych lub kategorii potrzeb jakościowych. Potrzeby jakościowe odnoszą się do standardu mieszkaniowego, związanego z powierzchnią użytkową mieszkania, jego wyposażeniem w media i standardem technicznym. Wysokość potrzeb mieszkaniowych zależy od procesów demograficznych, procesów zużycia zasobów mieszkaniowych, rozwoju społeczno-gospodarczego oraz postępu technologicznego.

Z problematyką braku mieszkań wiążą się dwa wskaźniki – statystyczny deficyt/nadwyżka mieszkań oraz potrzeby mieszkaniowe. Statystyczny deficyt mieszkań wynika z różnicy między liczbą gospodarstw domowych a liczbą zasobów mieszkaniowych w danym czasie i na danym obszarze. Potrzeby mieszkaniowe są pojęciem szerszym, gdyż w ich szacowaniu uwzględnia się dodatkowo liczbę mieszkań, które powinny zostać wyburzone na skutek złego stanu technicznego.

¹² Sytuacja społeczno-ekonomiczna gospodarstw domowych w latach 2000-2011 zróżnicowanie miasto-wieś, GUS, Warszawa 2013, s.14.

Według raportu *Gospodarstwa domowe i rodziny w województwie śląskim. Charakterystyka demograficzna* Urzędu Statystycznego w Katowicach, który prezentuje wyniki Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011, w Dąbrowie Górniczej przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym wynosiła 2,56. Przyjęto, iż przeciętna liczba osób tworzących gospodarstwo domowe na koniec 2016 roku pozostała na podobnym poziomie co w 2011 roku. Według danych na 31 grudnia 2016 roku w Dąbrowie Górniczej zamieszkiwało 121 802 osób, które tworzyły około 47 579 gospodarstw domowych. Według szacunków, zasób mieszkaniowy ogółem na koniec 2016 roku wynosił 49949 mieszkań. Można zatem stwierdzić, że w Dąbrowie Górniczej występuje statystyczna nadwyżka mieszkań na poziomie około 2370 jednostek, gdyż szacunkowa liczba zamieszkałych gospodarstw domowych jest niższa od liczby mieszkań w zasobie (tabela 87). Nadwyżka mieszkań występuje również w Bytomiu, Chorzowie, Gliwicach, Jaworznie, Katowicach, Rudzie Śląskiej, Sosnowcu. Jedynie w Tychach oraz Zabrze występuje statystyczny deficyt mieszkań.

Tabela 87. Szacunek statystycznej nadwyżki mieszkań bądź deficytu mieszkań w miastach powyżej 100 tys. ludności Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie

Miasta	Zasób mieszkaniowy na koniec 2016 r.	Ludność zamieszkała na koniec 2016 r.	Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym według NSP 2011	Szacunkowa liczba gospodarstw domowych na koniec 2016r.	Statystyczna nadwyżka mieszkań + / deficyt mieszkań -
Bytom	73424	169 617	2,39	70969	+ 2455
Chorzów	52741	109 398	2,25	48621	+ 4120
Dąbrowa Górnicza	49949	121 802	2,56	47579	+ 2370
Gliwice	78510	182 156	2,39	76216	+ 2294
Jaworzno	34600	92 473	2,68	34 505	+ 95
Katowice	142720	298 111	2,3	129613	+ 13107
Ruda Śląska	58206	139 125	2,54	54774	+ 3432
Sosnowiec	91775	205 873	2,36	87234	+ 4541
Tychy	49736	128 351	2,54	50532	- 796
Zabrze	70218	175 459	2,46	71325	- 1107

Zródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS oraz *Gospodarstwa domowe i rodziny w województwie śląskim. Charakterystyka demograficzna*. Urząd Statystyczny w Katowicach, Katowice 2014, tablica 26.

Pomimo odpowiedniej relacji pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań w zasobie, istnieją niezrealizowane przez gminę Dąbrowa Górnicza potrzeby mieszkaniowe w stosunku do ubogiej części ludności, w tym w zakresie realizacji wyroków sądowych o eksmisji. Na koniec 2011 roku na listach osób oczekujących na wskazanie lokalu było 300 gospodarstw domowych (tabela 88). Na dzień 30 czerwca 2017 roku liczba gospodarstw domowych nadal oczekujących na wskazanie lokalu wzrosła do 578, z czego na lokal socjalny oczekuje 276 gospodarstw, na lokal komunalny 216 gospodarstw, na lokal zamienny 13 gospodarstw, a na zamianę z urzędu 73 gospodarstwa. Szacunkowo liczba osób na liście oczekujących na najem lokali według danych z 30 czerwca 2017 roku wynosi 1121 osób. W latach 2012-2016 rocznie zawieranych było od 86 do 124 umów najmu.

Tabela 88. Realizacja list gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym

Rodzaj listy	Lokale zamienne	Lokale socjalne	Lokale mieszkalne	Zamiana z urzędu	Razem
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2011	34	89	151	26	300
Liczba zawartych umów najmu w 2012 r.	27	3	57	19	106
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2012	13	282	177	29	501
Liczba zawartych umów najmu w 2013 r.	10	36	54	18	118
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2013	12	356	196	42	606
Liczba zawartych umów najmu w 2014 r.	7	36	32	11	86
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2014	34	486	224	60	804
Liczba zawartych umów najmu w 2015 r.	30	13	27	21	91
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2015	8	392	252	57	709
Liczba zawartych umów najmu w 2016 r.	8	54	39	23	124
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 31.12.2016	4	274	234	65	577
Liczba zawartych umów najmu w I półroczu 2017r.	16	3	23	24	66
Liczba gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu na 30.06.2017	13	276	216	73	578

Źródło: Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Potrzeby w zakresie lokali z zasobu mieszkaniowego gminy są generowane w dużej mierze również poprzez wyroki sądowe o eksmisję, najczęściej z przyznanym prawem do lokalu socjalnego (tabela 89). W latach 2012-2016 do Gminy wpłynęło łącznie 461 wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, z czego 282 wyroki dotyczyły eksmisji z zasobu mieszkaniowego gminy. W tym okresie na podstawie wyroków z innych zasobów do gminy wpłynęło 179 wniosków o wskazanie eksmitowanym lokalu socjalnego. Dodatkowo w latach 2012 - 2016 w 95 przypadkach zażądano wskazania pomieszczenia tymczasowego, z czego w 47 przypadkach dla eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego gminy. Na koniec czerwca 2017 roku gmina Dąbrowa Górnicza nie zrealizowała łącznie 449 wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego. Z tytułu niewskazania bądź nieterminowego wskazania lokalu socjalnego gmina Dąbrowa Górnicza wypłaciła w 2016 roku blisko 1,5 mln zł odszkodowań właścicielom zasobów, z których uzyskano wyrok eksmisyjny.

Tabela 89. Działania w zakresie realizacji wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych

Wyszczególnienie	Lata					
	2012	2013	2014	2015	2016	30.06. 2017
Niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego na koniec roku ogółem	480	576	566	569	525	449
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	128	170	218	240	259	243
Liczba wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego – wpływ w danym roku	92	150	97	64	58	20
w tym: z zasobu mieszkaniowego gminy	46	123	46	29	38	10
Liczba żądanych pomieszczeń tymczasowych – wpływ w danym roku	43	11	19	14	8	1
w tym: dla eksmitowanych z zasobu mieszkaniowego gminy	21	6	9	7	4	0
Kwota odszkodowań wypłaconych przez gminę w ciągu roku z tytułu nie wskazania bądź nieterminowego wskazania lokalu socjalnego	618 991	580 015	1444241	659 390	1489014	93 639

Zródło: Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Sumując listy gospodarstw domowych kwalifikujących się na lokal socjalny (276), mieszkalny (216), zamienny (13), jak również uwzględniając niezrealizowane wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego z obcego zasobu (206), na dzień 30 czerwca 2017 roku komunalne potrzeby mieszkaniowe wynoszą łącznie **711 lokali**. Do potrzeb nie zaliczono listy osób oczekujących na zamianę z urzędu, gdyż w tym przypadku wskazanie innego lokalu będzie wiązało się z odzyskaniem dotychczas zajmowanego przez najemcę lokalu. Do potrzeb nie zaliczono również orzeczonych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego z zasobu mieszkaniowego gminy, gdyż wykonanie eksmisji z lokalu mieszkalnego do socjalnego nie powoduje konieczności powiększania zasobu mieszkaniowego gminy, a jedynie zmiany w strukturze lokali w zasobie.

Obok nagromadzonych w czasie potrzeb mieszkaniowych, na podstawie liczby przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w danym roku, oraz średniej liczby wyroków z prawem do lokalu socjalnego z obcego zasobu, można oszacować średnie potrzeby roczne w kolejnych latach obowiązywania Polityki mieszkaniowej. **Średniorocznie gmina Dąbrowa Górnicza powinna tworzyć podaż na poziomie 130 lokali dla realizacji bieżących potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach i eksmitowanych, z czego 84 lokali socjalnych, 44 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale zamienne.**

Tabela 90. Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w danym roku

Rodzaj lokalu	Lata			Średnia z lat 2015- I półrocze 2017
	2015	2016	I półrocze 2017	
Ogółem (bez zamian z urzędu)	123	85	51	130
Lokal mieszkalny	49	43	19	44
Lokal socjalny	72	40	32	58
Lokal zamienny	2	2	0	2
Wyroki eksmisyjne z obcego zasobu	35	20	10	26

Zródło: Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Dodatkowo w oparciu o Uchwałę nr 160 Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie programu kompleksowego wsparcia rodzin „Za życiem” oraz ustawę z dnia 22 czerwca 2017 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z realizacją programu „Za życiem” należy uwzględnić potrzeby w zakresie utworzenia **2 mieszkań chronionych na potrzeby 20 osób** (każde mieszkanie na 10 osób). Mieszkania te będą miały charakter mieszkań chronionych wspieranych (po wejściu w życie zmian w art. 53 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, tj. po dniu 1 marca 2018 r.).

Potrzeby mieszkaniowe w 2018 roku, obok szacowanej liczby przyjętych nowych wniosków na poziomie 130 i potrzeby stworzenia 2 mieszkań chronionych w ramach lokali mieszkalnych, uwzględnią również konieczność przeniesienia 25 najemców z lokali, które do tej pory gmina Dąbrowa Górnicza najmowała w prywatnym zasobie (ze względu na koniec okresu obowiązywania umów najmu).

Na możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych wpływa liczba lokali w zasobie mieszkaniowym gminy. W analizowanych latach 2012-2017 na mocy Uchwały Nr XXI/423/12 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2012 r. poz. 6097), Uchwały Nr XXXVII/739/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych (Dz. U. Woj. Śl. z 2014 r., poz. 2891), Uchwały Nr XVII/398/2016 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 18 maja 2016 r. w sprawie stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych (Dz. U. Woj. Śl. z 2016r., poz. 2879) wyrażono zgodę na stosowanie przez Prezydenta Miasta Dąbrowa Górnicza bonifikaty przy sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych ich najemcom w wysokości 90% przy zapłacie jednorazowej, z wyłączeniem lokali, które w okresie obowiązywania Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013 – 2017 są lub mogą zostać przeznaczone na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, oraz lokali mieszkalnych w budynkach wybudowanych po 1990 roku. Bonifikata przysługuje najemcom, którzy złożą wnioski do dnia 31.12.2017 r. W latach 2012-2016 zbyto łącznie 882 lokale. W pierwszej połowie 2017 roku zbyto kolejne 48 lokali, a do realizacji pozostało 117 wniosków. W sumie w latach 2007-2017 liczba sprzedanych mieszkań osiągnie poziom około 3400 lokali. Na koniec 2006 roku zasób mieszkaniowy gminy Dąbrowa Górnicza liczył 6489 lokali, a 10 lat później skurczył się do 3324 lokali na cele mieszkaniowe (o 49%). Na koniec 2016 roku udział zasobu mieszkaniowego gminy w zasobie mieszkaniowym ogółem wynosił 6,65%, podczas gdy w 2006 roku 13,05%. Dla porównania, na koniec 2015 roku w Polsce 6,28% mieszkań należało do zasobu mieszkaniowego gmin, a w województwie śląskim 9,64%. Zakładając realizację złożonych wniosków o wykup lokali jeszcze w tym roku, na koniec 2017 roku zasób mieszkaniowy gminy wynosić będzie około 3200 lokali (o 51% mniej w stosunku do roku 2006).

Podkreślenia wymaga fakt, iż w analizowanych latach sprzedaż lokali nie wpływała negatywnie na wielkość podaży lokali do wynajęcia innym osobom oczekującym na przydział lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy. Zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu Cywilnego praktycznie uniemożliwiały gminie Dąbrowa Górnicza odzysk lokali komunalnych, gdyż -

zgodnie z przepisami prawa - umowy musiały być zawierane na czas nieoznaczony bez możliwości wersyfikowania sytuacji materialnej najemcy w trakcie trwania najmu. Skutkowało to tym, iż raz wynajęty lokal komunalny praktycznie był i jest użytkowany przez tego samego najemcę praktycznie do końca życia, bez względu na zmieniającą się sytuację życiową i dochodową najemcy. Ponadto, na mocy Art. 691. Kodeksu cywilnego w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W razie braku wymienionych osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Takie zapisy ustawowe skutkują tym, że sprzedaż lokali pomniejsza zasób mieszkaniowy gminy, ale nie wpływa w zasadzie w większym stopniu na rotację najemców. Trzeba mieć również na uwadze fakt, że zasób mieszkaniowy gminy, ze względu na strukturę wiekową, wymaga znaczących nakładów na remonty i modernizacje. Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego gminy o połowę w okresie ostatnich 10 lat, przy obecnych uwarunkowaniach najmu lokali i obowiązkach ciężących na właścicielu lokali, należy uznać za działanie racjonalne z punktu widzenia ekonomii. Mniej liczebny zasób mieszkaniowy gminy to sumarycznie niższe koszty związane z utrzymaniem technicznym i eksploatacyjnym budynków, co znajduje również przełożenie na poziom dotowania zasobu środkami budżetowymi gminy Dąbrowa Górnicza. Pomimo zastosowania wysokiej bonifikaty, w latach 2012-2016 do budżetu gminy wpływy ze sprzedaży lokali wyniosły łącznie ponad 9,7 mln zł. Sprzedaż lokali, które w znikomym stopniu mogłyby wrócić ponownie na rynek najmu, przyczyniła się, dzięki pozyskanym środkom do budżetu gminy, do powiększenia zasobu nowych lokali i częściowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób oczekujących na listach. W rzeczywistości korzyści ze sprzedaży lokali były o wiele większe, ponieważ należy również mieć na uwadze proporcjonalnie mniejszy poziom koniecznych dopłat do kosztów utrzymania zasobu.

W okresie od 1. stycznia 2012 do 30. czerwca 2017 roku oddano do użytkowania 89 lokali w ramach zrealizowanego budownictwa, 32 lokale pozyskano poprzez adaptację części wspólnych na lokale, a 6 lokali przejęto do zasobu. Niestety, w tym samym czasie, ze względu na stan techniczny, dokonano rozbiórki budynków, przez co zasób mieszkaniowy zmniejszył się o 22 lokale. Saldo przyrostu liczby lokali za okres 5,5 lat wyniosło zatem jedynie 105 lokali, **co należy uznać za wynik niezadawalający w zestawieniu z liczbą gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym oraz liczbą niezrealizowanych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego.**

6. Pojemność rynku mieszkaniowego – ilość transakcji sprzedaży i wynajmu w gminie Dąbrowa Górnicza

Na podstawie danych z *Raportu transakcji na rynku nieruchomości RCiWN* przeprowadzono analizę cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Dąbrowie Górniczej. W raporcie odnotowano transakcje lokalami mieszkalnymi, do których przysługuje prawo odrębnej własności (tzw. nieruchomości lokalowe). Raport nie uwzględnia natomiast obrotu lokalami w obrębie spółdzielni mieszkaniowych, w tym lokali, do których przysługuje prawo odrębnej własności oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W 2016 roku w Raporcie odnotowano **345 transakcji**. Miały one w większości charakter rynkowy, jednakże odnotowano również transakcje, których ceny znacznie odbiegały od cen występujących na rynku. Najczęściej były to transakcje, w których stroną zbywającą lokal był Skarb Państwa lub gmina, a sprzedaż następowała w drodze bezprzetargowej bądź przetargowej. Ponadto w zasobie mieszkaniowym spółdzielni mieszkaniowych¹³ dokonano **231 transakcji** sprzedaży lokali mieszkalnych (nie zostały one odnotowane w Raporcie), z czego w:

- SM „Lokator” – 217 transakcji,
- SM „Podlesie” – 11 transakcji,
- SM „Koksik” – 3 transakcje.

Łącznie w 2016 roku na terenie Dąbrowy Górniczej przedmiotem obrotu było 576 mieszkań.

W 2016 roku spośród 345 transakcji zawartych w *Raporcie transakcji na rynku nieruchomości RCiWN*, 40 tj. **11,6%** dotyczyło nieruchomości mieszkaniowych sprzedanych na rynku pierwotnym, a 305, tj. **88,4%** mieszkań oferowanych na rynku wtórnym. Jeżeli uwzględnimy również transakcje lokalami mieszkalnymi w zasobach mieszkaniowych spółdzielni mieszkaniowych, które dotyczyły tylko i wyłącznie rynku wtórnego, suma wszystkich transakcji na rynku wtórnym wyniosła 536 (**udział 93%**), wobec 40 transakcji na rynku pierwotnym (**udział 7%**), co świadczy o bardzo płytkim rynku pierwotnym mieszkań. Dla porównania rozkład transakcji w największych miastach w Polsce jest następujący:

Tabela 91. Rozkład transakcji i poziom obrotów w wybranych miastach w 2016 roku

Wyszczególnienie	Transakcje na rynku	
	pierwotnym	wtórnym
Wrocław	67%	33%
Warszawa	60%	40%
Poznań	56%	44%
Łódź	52%	48%
Kraków	68%	32%
Dąbrowa Górnicza	7%	93%

*bez mieszkań w budynkach spółdzielni mieszkaniowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2017 r., Narodowy Bank Polski, Warszawa czerwiec 2017, Raportu transakcji na rynku nieruchomości RCiWN oraz informacji spółdzielni mieszkaniowych w Dąbrowie Górniczej.

¹³ Brak danych o liczbie transakcji w zasobie mieszkaniowym SM „GÓRNIK” oraz SM „Fenix”.

Pojemność rynku mierzy się również wskaźnikiem liczby mieszkań, które były przedmiotem transakcji w roku w stosunku do liczby mieszkań ogółem w zasobie mieszkaniowym. W miastach wojewódzkich (za wyjątkiem Łodzi, Rzeszowa, Kielc, Opola) ponad 2% mieszkań z zasobu zmieniło właściciela. Dla Dąbrowy Górniczej wskaźnik ten jest o ponad połowę niższy i wynosi 1,15%, co świadczy o mniejszej aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym. Sytuacja ta w głównej mierze spowodowana jest niewielką skalą budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż realizowaną przez deweloperów bądź inwestorów indywidualnych. W 2016 roku wybudowali oni 106 mieszkań na sprzedaż, a w pierwszym półroczu 2017 roku 51 mieszkań, co skutkować będzie utrzymaniem się w 2017 roku podobnych proporcji pomiędzy rynkiem pierwotnym i wtórnym.

Tabela 92. Pojemność rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w Polsce

Wyszczególnienie	Zasób mieszkaniowy	Liczba transakcji na rynku mieszkaniowym	Odsetek zasobu w obrocie
Białystok	127 441	3 853	3,0%
Bydgoszcz	148 932	3 579	2,4%
Katowice	142 720	2 949	2,1%
Kielce	83 684	1 332	1,6%
Kraków	369 307	11 101	3,0%
Lublin	149 612	3 907	2,6%
Łódź	353 183	3 100	0,9%
Olsztyn	76 675	2 497	3,3%
Opole	52 104	963	1,8%
Poznań	254 227	6 227	2,4%
Rzeszów	76 698	793	1,0%
Szczecin	175 265	3713	2,1%
Gdańsk	216 280	9109	4,2%
Warszawa	932 986	33 190	3,6%
Wrocław	311 000	10 600	3,4%
Dąbrowa Górnicza	49 949	576	1,15%

Zródło: opracowanie własne na podstawie: Raportu o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r., Narodowy Bank Polski, Warszawa wrzesień 2017; Informacji o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2017 r., Narodowy Bank Polski, Warszawa czerwiec 2017, Raportu transakcji na rynku nieruchomości RCiWN oraz informacji spółdzielni mieszkaniowych w Dąbrowie Górniczej.

Według *Raportu transakcji na rynku nieruchomości RCiWN* w 2016 roku na rynku pierwotnym transakcje dotyczyły kilku lokalizacji, przy czym dominowała sprzedaż mieszkań położonych w centrum miasta (w budynkach położonych przy ulicach Granicznej i Majakowskiego), a w dalszej kolejności w dzielnicy Gołonóg (ulice: Podlesie, Sadowa, św. Antoniego). Pojedyncze mieszkania oferowane na rynku pierwotnym sprzedano w dzielnicach Ząbkowice i Strzemieszyce. Na wtórnym rynku lokali mieszkalnych, najwięcej transakcji odnotowano w centrum miasta, jak również na osiedlach przylegających bezpośrednio do centrum oraz rozciągających się na osi Alei Piłsudskiego łączącej centrum miasta z dzielnicą Gołonóg.

Tabela 93. Struktura liczby i wartości sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny

Wyszczególnienie	2016 rok
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym [szt.]	40
Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym [szt.]	305
Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym [zł]	11 620 995
Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych na rynku wtórnym [zł]	35 879 198
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym [m ²]	2 546,47
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym [m ²]	14 706,44

Źródło: Raport z transakcji na rynku nieruchomości RCIWN.

Również pojemność prywatnego rynku wynajmu mieszkań w Dąbrowie Górniczej jest niewielka. Na dzień 10 września 2017 roku na portalu internetowych otodom.pl zamieszczonych było **55 ofert** wynajmu mieszkań. W ofercie były zarówno lokale mieszkalne położone w blokach i kamienicach, jak również domy jednorodzinne lub ich części (w tym przypadku dotyczy to najczęściej wynajmu jednego piętra domu). **82%** ofert dotyczyło lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych, natomiast **18%** w domach jednorodzinnych.

7. Ceny mieszkań na rynku wtórnym i pierwotnym w gminie Dąbrowa Górnicza

Według danych z *Raportu transakcji na rynku nieruchomości RCIWN* ogólna wartość sprzedanych lokali mieszkalnych w 2016 roku wyniosła nieco ponad **47,5 mln zł**. Średnia cena sprzedaży lokalu mieszkalnego to **2 711 zł/m²**. Rozpiętość cen jest znaczna, gdyż najniższą ceną było 2 zł/m² (sprzedaż lokalu przez Skarb Państwa), natomiast najdroższy lokal został sprzedany za cenę 11 054 zł/m². Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych przekroczyła **17 tys. m²**. Najmniejszy sprzedany lokal miał powierzchnię 17,59 m², natomiast powierzchnia największego sprzedanego lokalu wyniosła 119,0 m².

Tabela 94. Transakcje lokalami

Wyszczególnienie	2016 rok
Liczba transakcji sprzedaży lokali mieszkalnych	345
Wartość sprzedanych lokali mieszkalnych [zł]	47 500 193
Powierzchnia użytkowa sprzedanych lokali mieszkalnych [m ²]	17 252,91

Źródło: Raport z transakcji na rynku nieruchomości RCIWN.

Na **ryнку pierwotnym** średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosiła **63,66 m²**. Najmniejsze mieszkanie miało powierzchnię 37,70 m², natomiast największy lokal miał powierzchnię 119,00 m². Średnia cena kształtowała się na poziomie **4 766 zł/m²**. Kupujący musiał wydać przeciętnie 290 525 zł za lokal mieszkalny na rynku pierwotnym.

Według *Raportu transakcji na rynku nieruchomości RCIWN* na **ryнку wtórnym** średnia powierzchnia lokalu mieszkalnego wynosiła **48,22 m²**. Najmniejsze mieszkanie miało powierzchnię 17,59 m², natomiast największy lokal miał powierzchnię 89,72 m². Średnia cena kształtowała się na poziomie **2 441 zł/m²**. Kupujący musiał wydać przeciętnie 117 637 zł za lokal mieszkalny na rynku wtórnym.

Na podstawie informacji udzielonej przez spółdzielnie mieszkaniowe w SM „Lokator” w 2016 roku średnia cena sprzedaży lokali mieszkalnych wynosiła **2542 zł/m²**, w SM „Podlesie” **2741 zł/m²**, a w SM „Koksik” **1918 zł/m²**.

Tabela 95. Struktura liczby i wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali

Wyszczególnienie	2016 rok
Liczba sprzedanych lokali do 40 m ²	3
Liczba sprzedanych lokali 40,1-60 m ²	14
Liczba sprzedanych lokali 60,1-80m ²	19
Liczba sprzedanych lokali 80,1 m ² i więcej	4
Wartość sprzedanych lokali do 40 m ²	787 121
Wartość sprzedanych lokali 40,1-60 m ²	3 150 811
Wartość sprzedanych lokali 60,1-80m ²	6 213 063
Wartość sprzedanych lokali 80,1 m ² i więcej	1 470 000
Powierzchnia sprzedanych lokali do 40 m ²	116,50
Powierzchnia sprzedanych lokali 40,1-60 m ²	649,60
Powierzchnia sprzedanych lokali 60,1-80m ²	1347,57
Powierzchnia sprzedanych lokali 80,1 m ² i więcej	432,80

Źródło: Raport z transakcji na rynku nieruchomości RCiWN.

W 2016 roku na rynku pierwotnym najczęściej sprzedanych mieszkań miało powierzchnię w przedziale 60-80 m². Tego typu lokale stanowiły 47,5% wszystkich sprzedanych lokali. Dużą popularnością cieszyły się też mieszkania 40-60 m², których udział w wielkości sprzedaży stanowił 35%. Mniejszą sprzedaż odnotowano w przypadku mieszkań najmniejszych (do 40 m²) oraz mieszkań dużych, tj. takich których powierzchnia przekroczyła 80 m². Średnia cena za metr kwadratowy mieszkania była coraz mniejsza wraz ze zwiększającą się powierzchnią sprzedawanych mieszkań. Średnia cena mieszkań do 40 m² wyniosła **6 760 zł/m²**, przy czym spośród 3 transakcji jedna opiewała na kwotę 11 054 zł/m², odbiegając tym samym od średnich cen rynkowych. Średnia cena mieszkań o powierzchniach 40-60 m² wynosiła **4 894 zł/m²**. W przypadku mieszkań o powierzchniach 60-80 m² było to **4 626 zł/m²**. Natomiast mieszkania największe sprzedawane były średnio za cenę **3 482 zł/m²**.

Na rynku wtórnym najczęściej sprzedawanych mieszkań miało powierzchnię z przedziału 40-60 m², w sumie stanowiły one 43% całego obrotu. Dużą popularnością cieszyły się też mieszkania małe, o powierzchni do 40 m², których udział w sprzedaży wynosił 34%. Razem mieszkania do 60 m² miały więc 77% udziału w rynku wtórnym. Mniejszy obrót odnotowano wśród mieszkań o powierzchniach 60-80 m². W sumie ich udział wyniósł 20,5%. Natomiast marginalne znaczenie mają mieszkania przekraczające 80 m², których sprzedaż wynosiła 2,5% wszystkich mieszkań na rynku wtórnym. Średnie ceny w poszczególnych przedziałach powierzchni mieszkaniowych nie różnią się zasadniczo i wynoszą odpowiednio: **2 433 zł/m²** za mieszkania do 40m², **2 457 zł/m²** za mieszkania 40-60 m² oraz **2 483 zł/m²** za mieszkania z przedziału 60-80 m². Wyjątek stanowią mieszkania powyżej 80 m², których średnia cena jest już znacznie niższa i wynosi **1 892 zł/m²**.

Tabela 96. Struktura liczby i wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali

Wyszczególnienie	2016 rok
Liczba sprzedanych lokali do 40 m ²	104
Liczba sprzedanych lokali 40,1-60 m ²	131
Liczba sprzedanych lokali 60,1-80m ²	63
Liczba sprzedanych lokali 80,1 m ² i więcej	7
Wartość sprzedanych lokali do 40 m ²	8 699 054
Wartość sprzedanych lokali 40,1-60 m ²	15 526 876
Wartość sprzedanych lokali 60,1-80m ²	10 528 043
Wartość sprzedanych lokali 80,1 m ² i więcej	1 125 225
Powierzchnia sprzedanych lokali do 40 m ²	3 574,35
Powierzchnia sprzedanych lokali 40,1-60 m ²	6 299,25
Powierzchnia sprzedanych lokali 60,1-80m ²	4 235,39
Powierzchnia sprzedanych lokali 80,1 m ² i więcej	597,45

Źródło: Raport z transakcji na rynku nieruchomości RCiWN.

Analiza rozkładu liczby i cen lokali mieszkalnych ze względu na liczbę pomieszczeń została oparta na niepełnych danych, gdyż nie we wszystkich przypadkach dane transakcyjne zawierały informację o liczbie izb. Ponadto w niektórych przypadkach wiarygodność danych może budzić zastrzeżenie. Z dostępnych informacji wynika, że udział mieszkań jednopokojowych jest niewielki i wynosi około 2,6% transakcji. Średnia powierzchnia tego typu mieszkań wynosiła **41,28 m²** a cena kształtowała się na poziomie **3 134 zł/m²**. Duża powierzchnia może budzić zastrzeżenia. Mieszkania dwupokojowe miały 24 % udział w rynku, ich średnia powierzchnia wynosiła **37,03 m²**, a średnia cena była na poziomie **2 882 zł/m²**. Najwięcej sprzedanych mieszkań posiadało 3 pokoje. Udział tego typu lokali wynosił około 41 % wszystkich transakcji. Mieszkania trzypokojowe miały przeciętną powierzchnię **45,75 m²**, a ich średnia cena wynosiła **2 627 zł/m²**. Udział mieszkań czteropokojowych kształtował się na poziomie około 27%, ich średnia powierzchnia wynosiła **62 m²**, średnia cena **2 689 zł/m²**. Mieszkania pięciopokojowe stanowiły około 4% udziału w rynku, ich średnia powierzchnia wynosiła **83,7 m²**, a średnia cena kształtowała się na poziomie **2 632 zł/m²**.

W tabeli 97 zawarto porównanie cen transakcyjnych na rynku pierwotnym i wtórnym w Dąbrowie Górniczej z cenami w I kwartale 2017 roku w innych miastach w Polsce. Z porównania wynika, że ceny mieszkań na rynku wtórnym w Dąbrowie Górniczej są o wiele niższe niż w porównywanych miastach wojewódzkich. Istnieje też największa różnica pomiędzy cenami z rynku wtórnego i pierwotnego.

Tabela 97. Ceny transakcyjne w I kwartale 2017 r. w wybranych miastach w Polsce w zł/m²

Wyszczególnienie	Rynek pierwotny	Rynek wtórny	Relacja cen rynek pierwotny/ rynek wtórny
Białystok	4612	4015	1,15
Bydgoszcz	4971	3779	1,32
Katowice	5114	3528	1,45
Kielce	4614	3502	1,32
Kraków	6373	5979	1,07
Lublin	5095	4656	1,09
Łódź	4792	3509	1,37
Olsztyn	4899	4093	1,20
Opole	4475	3983	1,12
Poznań	6266	5073	1,24
Rzeszów	4801	4651	1,03
Szczecin	4691	4024	1,17
Gdańsk	6430	5778	1,11
Warszawa	7562	7429	1,02
Wrocław	6136	5390	1,14
Dąbrowa Górnicza	4766*	2580	1,85

*średnia cena w 2016 roku.

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Raportu o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r., Narodowy Bank Polski, Warszawa wrzesień 2017 oraz RCiWN dla rynku pierwotnego w Dąbrowie Górniczej za 2016 rok.

Dla potrzeb oceny poziomu cen na rynku mieszkaniowym w Dąbrowie Górniczej właściwsza jest analiza porównawcza z rynkami mieszkaniowymi miast Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworzna (tabela 98). Z danych Narodowego Banku Polskiego Oddział Okręgowy w Katowicach wynika, że średnie ceny transakcyjne na rynku wtórnym w Dąbrowie Górniczej w okresie I kwartał 2016 roku – II kwartał 2017 roku wahały się od 2531 zł/m² w I kwartale 2016 roku do 2829 zł/m² w IV kwartale 2016 roku, osiągając poziom 2731 zł/m² w II kwartale 2017 roku. Wahania cen wynikają w dużej mierze z jakości, powierzchni i lokalizacji mieszkań będących w obrocie w danym kwartale. Ceny mieszkań na rynku wtórnym w Dąbrowie Górniczej są niższe od limitu cen dla programu Mieszkanie dla Młodych, co pozwala inwestorom na skorzystania z dopłat do zakupu mieszkania (szerzej Priorytet 1). Z 16 analizowanych miast w 6 miastach ceny transakcyjne na wtórnym rynku mieszkaniowym były wyższe (2800 – 3579 zł/m²), a w 10 niższe (2048 – 2639 zł/m²).

Tabela 98. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym w wybranych miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w okresie I kwartał 2016 r. – II kwartał 2017 r.

Wyszczególnienie	2016 rok				2017 rok		
	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	I kwartał	II kwartał	Limit MdM II kwartał
Katowice	3531	3500	3636	3584	3528	3551	3882,15
Będzin	2533	2694	2660	2612	2575	2512	3062,70
Bytom	1916	1861	1887	2123	2092	2048	3062,70
Chorzów	2504	2585	2526	2469	2632	2639	3472,43
Czeladź	1921	2027	2240	2307	2620	2312	3472,43
Dąbrowa Górnicza	2531	2544	2571	2829	2580	2731	3062,70
Gliwice	3031	3136	3243	3143	3121	3218	3062,70
Jaworzno	3016	3029	2864	3007	3100	3076	3062,70
Mikołów	2990	3191	2848	3145	3178	3142	3472,43
Mysłowice	2571	2565	2503	2563	2507	2544	3472,43
Piekary Śląskie	2168	2142	2193	2405	2366	2064	3062,70
Ruda Śląska	2242	2202	2195	2171	2301	2202	3472,43
Siemianowice Śląskie	2649	2723	2726	2769	2781	2800	3472,43
Sosnowiec	2475	2540	2504	2488	2596	2590	3472,43
Świętochłowice	2269	2328	2330	2171	2330	2466	3062,70
Tychy	3248	3403	3393	3450	3391	3579	3472,43
Zabrze	2470	2480	2411	2425	2402	2532	3062,70

Źródło: Informacja sygnałna Narodowego Banku Polskiego Oddziału Okręgowego w Katowicach, Wydział Statystyczno-Dewizowy, Informacja sygnałna – rynek nieruchomości mieszkaniowych w Katowicach raz w niektórych miastach aglomeracji śląskiej – II kwartał 2017 r.

8. Ocena dotychczasowej polityki remontowo - modernizacyjnej realizowanej w mieszkaniowych zasobach gminy

Ocena dotychczasowej polityki remontowo - modernizacyjnej realizowanej w zasobie mieszkaniowym gminy dokonana zostanie poprzez analizę stopnia realizacji Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013-2017. Punktem wyjścia do oceny zmian stanu technicznego zasobu mieszkaniowego będzie stan rzeczywisty budynków i lokali na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Analiza zmian wyposażenia lokali w urządzenia techniczne wskazuje na konieczność intensyfikacji działań w kolejnych latach w zakresie zmiany sposobu ogrzewania 586 lokali, które nadal wyposażone są w piece. W latach 2013-2017 nie uzyskano, pomimo planu, żadnych efektów rzeczowych w tym zakresie. Nie osiągnięto również 100% poziomu wyposażenia lokali w instalację wodno-kanalizacyjną. Problem dotyczy 38 lokali. Nie uzyskano również efektu zmniejszenia liczby lokali bez urządzeń. Nadal 93 lokale wymagają inwestycji w tym zakresie, wobec 99 lokali w roku 2012. Lokale komunalne bez urządzeń technicznych kwalifikują się na zmianę funkcji, tj. na lokale socjalne. Spadek udziału procentowego mieszkań z centralnym ogrzewaniem oraz z centralnie ciepłą wodą użytkową wynika z procesu prywatyzacyjnego zasobu mieszkaniowego.

Tabela 99. Stan rzeczywisty na dzień 30.06.2012 r., zakładany stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w 2017 roku według Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń z 2012 roku oraz aktualny stan techniczny zasobów na dzień 30.06.2017 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Stan rzeczywisty na 30.06.2012		Zakładany stan techniczny		Aktualny stan na dzień 30.06.2017	
		Liczbowo	Udział w całości	Liczbowo	Udział w całości	Liczbowo	Udział w całości
1	ogrzewanie	3996	100,00%	3418	100,00%	3296	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	3332	83,38%	2804	82,04%	2634	79,92%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	76	1,90%	76	2,22%	76	2,31%
	c) ogrzewanie piecowe	588	14,76%	538	15,74%	586	17,78%
2	instalacja elektryczna	3996	100,00%	3418	100,00%	3296	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	3950	98,85%	3418	100,00%	3258	98,85%
4	instalacja gazowa	3857	96,52%	3254	95,20%	3176	96,36%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	548	13,71%	248	7,26%	369	11,20%
6	lokale z łazienką i wc	3626	90,74%	3023	88,44%	3103	94,14%
7	lokale z wc	3897	97,52%	3358	98,24%	3183	96,57%
8	lokale bez urządzeń	99	2,48%	60	1,76%	93	2,82%
RAZEM		3996	100,00%	3418	100,00%	3296	100,00%

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Ograniczając analizę do zasobu lokali socjalnych, zauważyć można znaczącą rozbieżność pomiędzy planowaną liczbą lokali socjalnych w 2017 roku (980), a aktualnym stanem na 30 czerwca 2017 roku (782). Dodatkowo 29 lokali gmina najmuje na rynku od prywatnych właścicieli i podnajmuje na cele lokali socjalnych. Nadal 224 lokale socjalne ogrzewane są piecem. Nie planowano jednak na lata 2013-2017 inwestycji w tym zakresie.

Nadal 16 lokali wymaga podłączenia do instalacji wodno-kanalizacyjnej, choć planowano w 2017 roku osiągnąć poziom 100% przyłączeń do lokali. Nadal 69 lokali jest bez odpowiednich urządzeń, choć trzeba mieć na uwadze, że lokale socjalne mogą mieć obniżony standard.

Tabela 100. Stan rzeczywisty na dzień 30.06.2016 r., zakładany stan techniczny lokali socjalnych w 2017 roku według Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń z 2012 roku oraz aktualny stan techniczny lokali socjalnych na dzień 30.06.2017 r.

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Stan rzeczywisty na 30.06.2012		Zakładany stan techniczny		Aktualny stan na dzień 30.06.2017	
		Liczbowo	Udział w całości	Liczbowo	Udział w całości	Liczbowo	Udział w całości
1	ogrzewanie	682	100,00%	980	100,00%	782	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	355	52,05%	653	66,63%	458	58,57%
	b) ogrzewanie etażowe (elektryczne)	100	14,66%	100	10,20%	100	12,79%
	c) ogrzewanie piecowe	227	33,28%	227	23,16%	224	28,64%
2	instalacja elektryczna	682	100%	980	100,00%	782	100%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	664	97,36%	980	100,00%	766	97,95%
4	instalacja gazowa	59	8,65%	59	6,02%	73	9,34%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
6	lokale z łazienką i wc	601	88,12%	899	91,73%	688	87,98%
7	lokale z wc	601	88,12%	899	91,73%	731	93,48%
8	lokale bez urządzeń	81	11,88%	81	8,27%	69	8,82%
	RAZEM	682	100,00%	980	100,00%	782	100,00%

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Podsumowując ocenę stanu technicznego lokali, należy zauważyć spadek liczby lokali w zasobie o bardzo dobrym stanie technicznym z 916 w 2012 roku do 868 w 2017 roku. W Wieloletnim programie zakładano, iż odsetek lokali o bardzo dobrym stanie wzrośnie z 22,92% w 2012 roku do 33,38% w 2017 roku. Niestety, obecnie jedynie 26,33% lokali cechuje się takim stanem technicznym. Zmalała również liczba lokali o dobrym stanie technicznym z 1489 lokali w 2012 roku do 1034 lokali w 2017 roku. Zakładano wzrost odsetka lokali o dobrym stanie z 37,26% do 41,22%, jednak nie udało się zrealizować tych zamierzeń, osiągając poziom niższy niż w 2012 roku - 31,37%. W Wieloletnim programie zakładano wzrost odsetka lokali o dobrym i bardzo dobrym stanie z 60,18% do 74,60%, jednak według stanu na połowę 2017 roku lokale o bardzo dobrym i dobrym stanie technicznym stanowią 57,7% ogółu lokali w zasobie mieszkaniowym gminy. Z jednej strony sytuacja ta wynika z procesu sprzedaży lokali, często wyposażonych we wszystkie media w budynkach wyremontowanych, z drugiej z niewystarczających nakładów na remonty zasobu. W analizowanym okresie zmalała również liczba lokali o średnim stanie, choć udział tych lokali w zasobie ogółem wzrósł z 34,56% w 2012 roku do 39,47% w 2017 roku, choć zakładano udział lokali o takim stanie technicznym na poziomie 22,18%. Pozytywnym zjawiskiem w tym okresie był znaczący spadek liczby lokali o złym stanie technicznym z 210 lokali do 93 lokali, co jest rezultatem lepszym niż zakładano. W zasobie nie występowały i obecnie również nie występują lokale o bardzo złym stanie technicznym.

Tabela 101. Stan rzeczywisty na dzień 30.06.2016 r., zakładany stan techniczny lokali w 2017 roku według Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń z 2012 roku oraz aktualny stan techniczny lokali na dzień 30.06.2017 r.

Lp.	Stan techniczny	Opis	Stan rzeczywisty na 30.06.2012		Zakładany stan techniczny		Aktualny stan na dzień 30.06.2017	
			Liczbowo	Udział w całości	Liczbowo	Udział w całości	Liczbowo	Udział w całości
1	Bardzo dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	916	22,92%	1141	33,38%	868	26,33%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1489	37,26%	1409	41,22%	1034	31,37%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1381	34,56%	758	22,18%	1301	39,47%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	210	5,26%	110	3,22%	93	2,83%
5	Bardzo zły	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
RAZEM			3996	100,00%	3418	100,00%	3296	100,00%

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

W latach 2013-2017 w Wieloletnim programie zakładano wykonanie remontów w budynkach stanowiących współwłasność gminy łącznie na kwotę 18 728 954 zł. W praktyce wykonano łącznie prace remontowe na kwotę 16 417 755 zł, co jest kwotą o 2 311 199 niższą niż zakładano (wykonanie planu 87,7%, ale trzeba podkreślić, że gmina Dąbrowa Górnicza nie ma większego wpływu na decyzje podejmowane we wspólnotach mieszkaniowych). Według założeń co do wysokości zaliczki na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma udziały, przyjęto w planie kwotę 8 422 540 zł, w rzeczywistości zaliczki były ustalane przez właścicieli lokali na nieco niższym poziomie, co spowodowało niższe wydatki gminy na ten cel, tj. 6 103 539 zł. W budynkach będących własnością gminy w 100% planowano w okresie 5 lat wydatkować na remonty 8 771 046 zł, a wydatkowano kwotę niewiele niższą, bo 8 499 011 zł (wykonanie planu 96,9%). Znacząca rozbieżność występuje jednak w przypadku planowanych nakładów na termomodernizację. Wynika ona z niewykonania tego typu prac w 2013, 2016 i 2017 roku (wykonanie planu 24,4%). W latach 2013-2017 założono również nakłady na remonty lokali

w łącznej kwocie 7 016 837 zł, a wykonano pracę za kwotę niewiele niższą, bo 6 557 696 zł (wykonanie planu 93,5%). Największa rozbieżność pomiędzy planowanymi działaniami a osiągniętymi efektami wystąpiła w wydatkach na inwestycje. Zakładano inwestycje na poziomie 35 578 000 zł, ale wydatki na ten cel wyniosły jedynie 10 256 112 zł w ciągu 5 analizowanych lat (wykonanie planu 28,8%).

Tabela 102. Realizacja potrzeb w zakresie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	Plan 2017	Ogółem 2013-2017
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWLASNOŚĆ GMINY						
Rzeczywiste remonty	3 147 744	3 276 440	3 313 410	3 180 161	3 500 000	16 417 755
Zakładane remonty w WPGMZGoZTP	2 955 422	3 398 736	3 738 609	4 112 470	4 523 717	18 728 954
Odchylenie Realizacja/Plan	+ 192 322	- 122 296	- 425 199	- 932 309	- 1 023 717	- 2 311 199
<i>Rzeczywisty udział Gminy w funduszu remontowym, w tym termomodernizacja</i>	1 888 646	217 464	1 325 364	1 272 065	1 400 000	6 103 539
<i>Zakładany udział Gminy w funduszu remontowym, w tym termomodernizacja</i>	1 773 253	1 699 368	1 495 444	1 644 988	1 809 487	8 422 540
Odchylenie Realizacja/Plan	+ 115 393	- 1 481 904	- 170 080	- 372 923	- 409 487	- 2 319 001
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY						
Rzeczywiste remonty	696 014,87	2 431 255,57	1 668 489,59	1 503 250,85	2 200 000	8 499 011
Zakładane remonty w WPGMZGoZTP	1 544 578	1 601 264	1 761 391	1 887 530	1 976 283	8 771 046
Odchylenie Realizacja/Plan	- 848 563,13	+829,991,57	-92901,41	-384279,15	+ 223 717	- 272 035
<i>w tym: zrealizowane termomodernizacja</i>	0	213 997	213 975	0	0	427 972
<i>w tym: planowana termomodernizacja</i>	308 916	320 253	352 278	377 506	395 257	1 754 210
w tym: Realizacja/Plan	- 308 916	- 106 256	- 138 303	- 377 506	- 395 257	- 1 326 238
LOKALE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ GMINY						
Ogółem realizacja	590 172,44	1 792 770,57	1 523 683,64	1 151 069,85	1 500 000	6 557 696
Ogółem plan	1 235 662	1 281 012	1 409 113	1 510 024	1 581 026	7 016 837
Odchylenie Realizacja/Plan	- 645 489,56	+511 758,57	+114 570,64	-358 954,15	- 81 026	- 459 141
INWESTYCJE realizacja	5 791 186	403 665,61	2 307 931,90	246 328,69	1 507 000	10 256 112
Zakładane INWESTYCJE w WPGMZGoZTP	8 500 000	4 500 000	9 236 000	11 298 000	2 044 000	35 578 000
Odchylenie Realizacja/Plan	-2 708 814	- 4 096 334,39	- 6 928 068,1	- 11051671,31	- 537 000	- 25 321 888

Źródło: obliczenia własne na bazie danych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

W latach 2012-2016 na remonty zasobów mieszkaniowych wydatkowano łącznie 25,9 mln zł, z czego 52% środków zostało przeznaczonych na remonty bieżące, blisko 32% na termomodernizację budynków, 10% na remonty kapitalne, a na remonty pustostanów blisko 6%. Remonty pustostanów wynikają z bieżącej rotacji najemców lokali mieszkalnych, a średni koszt remontu wynosi około 18 tys. zł. Nakłady na techniczne utrzymanie zasobu, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali, miesięcznie wynosiły od 2,01 zł/m² w 2013 roku do 4,00 zł/m² w 2015 roku. Poziom wydatków remontowych na 1m² w Dąbrowie Górniczej jest znacząco wyższy w porównaniu z przeciętną stawką na utrzymanie techniczne w miastach powyżej 100 tys. ludności. W 2014 roku w Dąbrowie

Górnicej wydano 3,16 zł/m²/miesięcznie na utrzymanie techniczne zasobu, podczas gdy przeciętna stawka w innych miastach wynosiła 2,63 zł/m²/miesięcznie. W 2015 roku różnica była jeszcze większa, gdyż na utrzymanie techniczne zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza wydatkowano 4 zł/m²/miesięcznie, a w innych miastach powyżej 100 tys. ludności jedynie 2,74 zł/m²/miesięcznie.

Tabela 103. Wydatki na remonty zasobów gminy [w zł] w latach 2012-2016

Wyszczególnienie	Lata					
	2012	2013	2014	2015	2016	Ogółem 2012-2016
Środki przeznaczone na remonty kapitalne zasobów gminy	776 733	0	0	1 808 446	96 270	2 681 449
Remonty pustostanów	402 479	150 268	100 807	456 495	351 954	1 462 003
Remonty bieżące w zasobie mieszkaniowym gminy	512 597	1 804 844	5 175 427	2 986 065	3 059 392	13 538 325
Termomodernizacja	3 088 339	1 888 646	431 461	1 539 339	1 272 065	8 219 850
Razem	4 780 148	3 843 758	5 707 695	6 790 345	4 779 681	25 901 627
Nakłady na techniczne utrzymanie zasobów na 1m² miesięcznie						
Dąbrowa Górnicza	2,45	2,01	3,16	4,00	3,00	-
Monitorowane miasta powyżej 100 tys. ludności	b.d.	b.d.	2,63	2,74	b.d.	-
Średnia dla wszystkich monitorowanych miast	b.d.	2,00	2,20	2,08	b.d.	-

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MZBM oraz Informacji o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2014 rok, Informacji o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2015 rok.

Wydatki na remonty można również ująć w podziale na remonty budynków, remonty lokali oraz inwestycje z uwzględnieniem budynków będących w 100% własnością gminy oraz budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma udziały. Rozkład nakładów zawarto w tabeli 104. W 2012 roku gmina Dąbrowa Górnicza wносиła średnią zaliczkę na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych na poziomie 2,05 zł/m²/miesięcznie, w 2013 roku 2,35 zł/m², w 2014 roku 2,65 zł/m², w 2015 roku 2,97 zł/m², w 2016 roku 3,10 zł/m² a w 2017 roku 3,50 zł/m².

Tabela 104. Wysokość wydatków na remonty budynków w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2012-2016 oraz plan na 2017 rok

Rok	Stan własności	Nakłady [zł] na:			Nakłady łączne
		Remonty budynków	Inwestycje np. termomodernizacje	Remonty lokali mieszkalnych w tym pustostany	
2012	100% Gmina	171 126	896 599,05	995 191	2 062 916,05
	budynki wspólnot	2 837 098,23			2 837 098,23
2013	100% Gmina	105 842,43	5 791 186	590 172,44	6 066 763,74
	budynki wspólnot	3 147 744			3 147 744
2014	100% Gmina	638 485,28	403 665,61	1 792 770,57	2 834 921,46
	budynki wspólnot	3 276 440			3 276 440
2015	100% Gmina	144 805,95	2 307 931,90	1 523 683,64	3 976 421,49
	budynki wspólnot	3 313 410			3 313 410
2016	100% Gmina	352 181,00	246 328,69	1 151 069,85	1 749 579,54
	budynki wspólnot	3 180 161			3 180 161
2017 plan	100% Gmina	700 000	1 507 000	1 500 000	3 707 000
	budynki wspólnot	3 500 000			3 500 000

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

W latach 2013-2017 koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego były, z wyjątkiem 2014 roku, wyższe od kosztów zakładanych w Wieloletnim programie (tabela 105). W sumie odchylenie pomiędzy planem a wykonaniem wyniosło 1 195 807 zł (2,4%).

Tabela 105. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie

Wyszczególnienie	Lata					Łącznie lata 2013-2017
	2013	2014	2015	2016	Plan 2017	
Rzeczywiste koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego	10 543 446	8 017 383	10 799 858	10 549 426	10 500 000	50 410 113
Koszt na 1m²/miesięcznie	5,50 zł/m²	4,43 zł/m²	6,36 zł/m²	6,61/m²	6,61 zł/m²	-
Zakładane koszty w WPGMZGoZTP	10 453 730	10 138 819	9 832 962	9 538 265	9 250 530	49 214 306
Odchylenie Realizacja/Plan	+ 89 716	- 2 121 436	+ 966 896	+ 1 011 161	+ 1 249 470	+1195 807
Rzeczywiste koszty bieżącej eksploatacji zasobu pomieszczeń tymczasowych	40 539	40 602	40 721	31 251	31 000	184 113
Zakładane koszty w WPGMZGoZTP	51 645	51 395	51 546	49 707	49 803	254 096
Odchylenie Realizacja/Plan	- 11 106	- 10 793	- 10 825	- 18 456	- 18 803	- 69 983
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków mieszkalnych	3 843 759	5 707 696	5 858 026	5 348 046	6 000 000	26 757 527
Zakładane koszty w WPGMZGoZTP	4 350 000	4 850 000	5 320 000	5 820 000	6 320 000	26 660 000
Odchylenie Realizacja/Plan	- 506 241	+ 857 696	+ 538 026	- 471 954	- 320 000	+ 157 527
Rzeczywiste koszty remontów oraz koszty modernizacji pomieszczeń tymczasowych	432	31 684	0	0	0	32116
Zakładane koszty w WPGMZGoZTP	150 000	150 000	180 000	180 000	180 000	840 000
Odchylenie Realizacja/Plan	- 149 568	- 118 316	- 180 000	- 180 000	- 180 000	- 807 884
Rzeczywiste koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	5 542 190,84	5 602 968,91	5 458 263,70	5 208 593,39	5 800 000	27 612 017
Zakładane koszty w WPGMZGoZTP	5 251 326	5 924 230	6 466 143	7 058 207	7 705 113	32 405 019
Odchylenie Realizacja/Plan	+ 290 864,84	- 321 261,09	- 1 000 879,3	- 1 849 613,6	- 1 905 113	- 4 793 002
w tym: rzeczywisty fundusz eksploatacyjny	2 394 447	2 326 529	2 144 854	2 028 432	2 300 000	11 194 262
w tym: zakładany fundusz eksploatacyjny w WPGMZGoZTP	2 295 904	2 525 494	2 727 534	2 945 737	3 181 396	13 676 065
Odchylenie Realizacja/Plan	+98 543	- 198 965	- 582 680	- 917 305	- 881 396	- 2 481 803
w tym: rzeczywisty fundusz remontowy do wspólnot	3 147 744	3 276 440	3 313 410	3 180 161	3 500 000	16 417 755
w tym: zakładany fundusz remontowy do wspólnot	2 955 422	3 398 736	3 738 609	4 112 470	4 523 717	18 728 954
Odchylenie Realizacja/Plan	+ 192 322	- 122 296	- 425 199	- 932 309	- 1 023 717	- 2 311 199

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Przeliczając koszty roczne na koszt eksploatacji 1m² pu lokali w 2013 roku wynosił 5,50 zł/m², w 2014 roku 4,43 zł/m², w 2015 roku 6,36 zł/m², a w 2016 i 2017 roku 6,61 zł/m². W miastach monitorowanych powyżej 100 tys. ludności w 2014 roku przeciętne koszty eksploatacji wynosiły 6,13 zł/m², a w 2015 roku 6,08 zł/m². Koszty eksploatacji zasobu pomieszczeń tymczasowych były niższe od zakładanych również z powodu zmniejszenia liczby pomieszczeń tymczasowych w 2015 i 2016 roku, głównie ze względu na mniejsze niż prognozowano zapotrzebowanie. Z tego też powodu znacząco niższe są także koszty remontów oraz modernizacji pomieszczeń tymczasowych. Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków w ciągu 5 lat wyniosły 26 757 527 zł i były o 157 527 zł wyższe od założeń (o 0,4%). Niższe od zakładanych były natomiast koszty wnoszonych zaliczek przeznaczonych na koszty zarządu nieruchomości wspólnej we wspólnotach mieszkaniowych, w których gmina ma udziały (o 15%).

W analizowanym okresie, czyli od 30. czerwca 2012 do 30. czerwca 2017 roku niższy przyrost liczby lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy spowodował rozbieżność pomiędzy planowanymi wydatkami a zrealizowanymi w zakresie inwestycji. W ciągu 5 lat liczba lokali socjalnych zwiększyła się z 682 lokali do 782 lokali (dodatkowo 29 lokali najmowanych jest na rynku i podnajmowanych na lokale socjalne, czyli w sumie lokali na te cele jest 811) choć zakładano wzrost do 980 lokali. Niższy poziom zrealizowanych wydatków inwestycyjnych spowodował brak możliwości realizacji wszystkich wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, w szczególności z obcego zasobu. Przy pełnej realizacji założeń Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013-2017 w zakresie powiększenia zasobu lokali socjalnych praktycznie wszystkie wyroki sądowe z prawem do lokali socjalnych zostałyby zrealizowane (brak realizacji 206 wyroków na 30 czerwca 2017 - przyrost zasobu lokali socjalnych o 198 lokali niższy od planu). Aby zrealizować wszystkie potrzeby w zakresie lokali socjalnych, czyli uwzględniając również liczbę gospodarstw domowych oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego (276 gospodarstw), zasób lokali socjalnych na 30 czerwca 2017 r. powinien wynosić 1264 lokale. Niższe nakłady na inwestycje spowodowały również niższą skalę działań termomodernizacyjnych, co bezpośrednio przełożyło się na wyższe koszty ogrzania budynków mieszkalnych.

Trzeba jednak podkreślić, że skala prowadzonych działań remontowo-inwestycyjnych w zasobie mieszkaniowym gminy bezpośrednio uwarunkowana jest poziomem ściągłości czynszu i opłat eksploatacyjnych z tytułu umów najmu lokali. Ze względu na niską odpowiedzialność części najemców w zakresie terminowego regulowania zobowiązań za usługi mieszkaniowe, część środków finansowych, które planowano przeznaczyć na prace remontowo-inwestycyjne, w rzeczywistości pokryła koszty utrzymania lokali należących do najemców niepłacących czynszu, w szczególności użytkowników lokali socjalnych. Starania gminy Dąbrowa Górnicza w zakresie stopniowego polepszania warunków zamieszkania najemców powinny być oparte na odpowiedzialnej relacji wynajmujący-najemca, tj. wynajmujący ponosi koszty remontowo-inwestycyjne zwiększające jakość zasobu mieszkaniowego, a najemcy wywiązują się z obowiązków zawartych w umowach najmu, w szczególności w zakresie terminowego regulowania opłat za dostarczone usługi mieszkaniowe.

9. Ocena poziomu czynszów za najem lokalu w różnych typach zasobów, w szczególności ocena dotychczasowej polityki czynszowej w mieszkaniowych zasobach gminy

Analizę rynku najmu mieszkań w Dąbrowie Górniczej przeprowadzono w oparciu o **55 ofert** zamieszczonych na portalu internetowym otodom.pl. W ofercie są zarówno lokale mieszkalne położone w blokach i kamienicach, jak również domy jednorodzinne lub ich części (w tym przypadku dotyczy to najczęściej wynajmu jednego piętra domu). **82%** ofert dotyczy lokali mieszkalnych położonych w budynkach wielorodzinnych, natomiast **18%** w domach jednorodzinnych. W przypadku tej pierwszej grupy średni czynsz kształtuje się na poziomie **29,48 zł/m²**, w tej drugiej jest niższy i wynosi **22, 42 zł/m²**.

Średnia miesięczna stawka czynszu w całej bazie danych wynosi **28,19 zł/m²**, przy czym najwyższa stawka to **44,44 zł/m²**, a najniższa **16,25 zł/m²**. Do powyższych stawek czynszów doliczyć zawsze należy opłaty za media. Duża rozpiętość czynszów wynika ze zróżnicowanej oferty. Najwyższe stawki czynszu wymagane są w lokalach w pełni wyposażonych i umeblowanych, położonych w tzw. apartamentowcach, czyli na osiedlach zamkniętych, strzeżonych, z miejscami garażowymi lub postojowymi, w przypadku Dąbrowy Górniczej w budynkach nowych, oddanych do użytku w 2016 r. W tym przypadku średnia stawka czynszu kształtuje się na poziomie **43,05 zł/m²**.

Porównując te informacje z danymi dotyczącymi cen transakcyjnych, można ostrożnie oszacować, że około 15-20% mieszkań sprzedawanych w danym roku na rynku pierwotnym w Dąbrowie Górniczej jest następnie oferowana przez właścicieli na rynku najmu.

Najwięcej ofert dotyczy mieszkań 2 pokojowych (58,1%, ofert w bazie) i w dalszej kolejności mieszkań 3 pokojowych (23,6% ofert w bazie). Średnie stawki czynszów zmniejszą się wraz ze zwiększającą się liczbą pomieszczeń. Najdroższe są mieszkania jedno i dwupokojowe, których średni czynsz ofertowy wynosi nieco ponad 29 zł/m². Tańsze są mieszkania większe, składające się z 3, 4 i więcej pokoi, których średni czynsz kształtuje się na poziomie 24-25 zł/m².

Tabela 106. Struktura czynszów ofertowych na rynku najmu według liczby pokoi

Wyszczególnienie	Udział ofert	Średnie stawki czynszów ofertowych
Mieszkania 1 pokojowe	12,7%	29,75 zł/m ²
Mieszkania 2 pokojowe	58,1%	29,44 zł/m ²
Mieszkania 3 pokojowe	23,6%	25,25 zł/m ²
Mieszkania 4 i więcej pokoi	5,4%	24,05 zł/m ²

Źródło: otodom.pl

W oparciu o dostępne dane ofertowe należy przyjąć, że najwięcej lokali do wynajmu oferowanych jest w dzielnicach Reden, Gołonóg oraz w centrum miasta. Najwięcej ofert jest w dzielnicy Reden, tam też czynsze są najwyższe i kształtują się na poziomie 33,63 zł/m². Duży wpływ mają na to oferty w nowych budynkach, tzw. apartamentowcach, w których średnie czynsze wynoszą ponad 43 zł/m². W pozostałych dzielnicach miasta, oddalonych od centrum, ofert jest mniej, a czynsze wynoszą około 21-23 zł/m².

Tabela 107. Struktura czynszów ofertowych na rynku najmu według dzielnic

Wyszczególnienie	Udział ofert	Średnie stawki czynszów ofertowych
Centrum	14,5%	27,44 zł/m ²
Reden	30,9%	33,63 zł/m ²
Gołonóg	21,8%	27,72 zł/m ²
Ząbkowice	10,9%	23,32 zł/m ²
Mydlice	7,2%	27,37 zł/m ²
Korzeniec	7,2%	23,32 zł/m ²
Inne (Łęknice, Łosień, Strzemieszyce, Staszic)	7,2%	21,02 zł/m ²

Źródło: otodom.pl

W tabeli 108 zawarto porównanie czynszu ofertowego w Dąbrowie Górniczej z poziomem średnich transakcyjnych stawek czynszu w innych miastach w Polsce.

Tabela 108. Poziom czynszów transakcyjnych na prywatnym rynku wynajmu mieszkań w I kwartale 2017 roku w wybranych miastach w Polsce w zł/m²

Wyszczególnienie	Czynsz transakcyjny
Białystok	27,3
Bydgoszcz	23,9
Katowice	32,3
Kielce	22,5
Kraków	31,1
Lublin	36,0
Łódź	25,4
Olsztyn	22,9
Opole	28,6
Poznań	32,4
Rzeszów	29,0
Szczecin	26,7
Gdańsk	36,0
Warszawa	46,3
Wrocław	41,9
Dąbrowa Górnicza	28,2
	czynsz ofertowy

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Raportu o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2016 r., Narodowy Bank Polski, Warszawa wrzesień 2017 oraz RCiWN.

Nieco inaczej kształtuje się poziom czynszów w zasobie mieszkaniowym gminy. Polityka czynszowa realizowana w zasobie mieszkaniowym gminy opiera się bowiem na następujących instrumentach:

- stawce bazowej czynszu, na podstawie której ustalane są stawki czynszu na poszczególne lokale,
- obniżce czynszu na wniosek najemcy, jeśli spełnia on kryterium niskiego dochodu,
- wsparcie najemców pomocą podmiotową poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych,
- windykacji zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobu,

- Programie ułatwienia spłaty zadłużenia za gminne lokale mieszkalne osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie świadczenia rzeczowego (zastępczego) na rzecz Gminy Dąbrowa Górnicza,
- Programie pomocy osobom zagrożonym eksmisją (w latach 2013-2014).

Najistotniejszym instrumentem polityki czynszowej jest stawka bazowa czynszu. Ceną za usługę mieszkaniową jest bowiem czynsz. Powinien on pokrywać koszty tych usług, w szczególności koszty eksploatacji oraz koszty utrzymania technicznego. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właściciel ustala stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- położenia budynku,
- położenia lokalu w budynku,
- wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- ogólnego stanu technicznego budynku.

Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela, a w wypadku innych tytułów prawnych uprawniających do używania lokalu, oprócz opłat za używanie lokalu, właściciel może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela. Opłaty niezależne od właściciela mogą być pobierane przez właściciela tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 210.2015 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszowych za najem lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń stawka bazowa czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego od 1 sierpnia 2015 roku wynosi 8,38 zł/miesiąc. Stawkę czynszu najmu lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o stawkę bazową przy uwzględnieniu kwotowych wartości czynników obniżających i podwyższających (tabela 109). Stawka minimalna czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosi 3,60 zł/miesiąc. Stawka czynszu za lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy, tj. 1,80 zł/m² miesięcznie.

Tabela 109. Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszowej

Lp.	Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszowej	% obniżki w stosunku do stawki bazowej	Wartość kwotowa
1	Brak łazienki *1/ lub wc *2/	5	0,42 zł
2	Wspólna łazienka lub wc	5	0,42 zł
3	Brak gazu	5	0,42 zł
4	Brak centralnego ogrzewania *3/	5	0,42 zł
5	Brak ciepłej wody użytkowej	3	0,25 zł
6	Stan techniczny budynku *4/	5	0,42 zł
7	Mieszkanie w suterenie lub o wysokości mniejszej niż 220 cm	5	0,42 zł
8	Mieszkanie ze ślepą kuchnią	2	0,17 zł
9	Położenie budynku poza obrębem geodezyjnym 003 Dąbrowa Górnicza	2	0,17zł
10	Mieszkanie na parterze w budynkach z ponad jedną kondygnacją	2	0,17 zł
11	Brak windy powyżej 4-go piętra	2	0,17 zł
12	Brak loggii lub balkonów o powierzchni płyty ponad 1 m ²	2	0,17 zł
13	Usytuowanie co najmniej 1-go pokoju od strony linii tramwajowej, torów kolejowych, linii wysokiego napięcia - w odległości do 50 m. Przy szybie windy lub zsypu na śmieci	2	0,17 zł

*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 sfluczki, dotyczy to także wc przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji.

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

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

Źródło: Zarządzenie Nr 210.2015 Prezydenta Miasta Dąbrowy Górniczej z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszowych za najem lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Określono również 1 czynnik wpływający na podwyższenie stawki czynszowej (o 5%, tj. o 0,42 zł/m²) dla mieszkań w budynku, w którym znajduje się dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze).

Należy stwierdzić, że właściciel zasobu mieszkaniowego gminy Dąbrowa Górnicza właściwie określił czynniki różnicujące wartość użytkową oraz zgodnie z ustawą określił poziom czynszu na lokale socjalne.

Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, tj.:

- jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk (nie dotyczy lokali socjalnych), wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach:
 - zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
 - 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową
 – aż do ich pełnego zwrotu;
 - godziwy zysk.
- podwyżka czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nastąpiła w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.

Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

W zasobie mieszkaniowym gminy Dąbrowa Górnicza w latach 2012-2013 podwyżki dokonywane były każdego roku, odpowiednio o 10,4% i 28% (tabela 110). Po wysokiej podwyżce dokonanej 1 września 2013 roku zasadnym było odstąpienie od podwyżki w kolejnym roku. Następna podwyżka miała miejsce 1 sierpnia 2015 roku, a stawka bazowa wzrosła o 9,89%. Przez kolejne dwa lata stawka bazowa czynszu pozostała bez zmian.

Tabela 110. Stawki czynszu oraz terminy dokonania podwyżki

Lata	Data dokonania podwyżki	Wzrost w stosunku do ostatniej podwyżki [%]	Stawki czynszu [zł/m ² /m-c]					
			Lokale socjalne	Pomieszczenia tymczasowe	lokale mieszkalne			
					najniższe	średnie	najwyższe	stawka bazowa
2012	01.08.2012	10,40	1,80	1,80	3,60	5,34	5,96	5,96
2013	01.09.2013	28,00	1,80	1,80	3,60	6,83	7,63	7,63
2014	-	0,00	1,80	1,80	3,60	6,83	7,63	7,63
2015	01.08.2015	9,89	1,80	1,80	3,60	7,51	8,38	8,38
2016	-	0,00	1,80	1,80	3,60	7,51	8,38	8,38
2017	-	0,00	1,80	1,80	3,60	7,51	8,38	8,38

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Ocena polityki czynszowej w obszarze stawek czynszowych dokonywana jest nie poprzez recenzję częstotliwości podwyżek, ale poprzez ocenę wysokości czynszów w zasobie jako % wartości odtworzeniowej. Najwyższe stawki czynszu w zasobie wynoszą 8,38 zł/m², co stanowi w 2017 roku 2,93% wartości odtworzeniowej (tabela 111). Średnia stawka w lokalach komunalnych wynosi 7,51 zł/m², tj. 2,63% wartości odtworzeniowej. Poziom średniej stawki za lokal komunalny jest zatem niewiele niższy niż 3% wartości

odtworzeniowej (8,57 zł/m²), do którego gminy winny dążyć, co należy uznać za odpowiednio realizowaną w ostatnich latach politykę w zakresie stawek czynszowych.

*Tabela 111. Stawki czynszu w lokalach z najmem na czas nieoznaczony jako % wartości odtworzeniowej**

Lata	Stawka czynszu najniższa	% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu średnia	% wartości odtworzeniowej	Stawka czynszu najwyższa	% wartości odtworzeniowej	Stawka bazowa	% wartości odtworzeniowej
2012	3,60	1,25	5,34	1,85	5,96	2,07	5,96	2,07
2013	3,60	1,23	6,83	2,33	7,63	2,60	7,63	2,60
2014	3,60	1,22	6,83	2,32	7,63	2,60	7,63	2,60
2015	3,60	1,18	7,51	2,47	8,38	2,76	8,38	2,76
2016	3,60	1,23	7,51	2,56	8,38	2,86	8,38	2,86
2017	3,60	1,26	7,51	2,63	8,38	2,93	8,38	2,93

*wyliczenia dokonano dla wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na drugi i trzeci kwartał danego roku według wartości: 2012 r. – 3460 zł, 2013 r. – 3516 zł, 2014 r. – 3527 zł, 2015 r. – 3646 zł, 2016 r. – 3519 zł, 2017 r. – 3428 zł.

Źródło: opracowanie własne.

Na potwierdzenie właściwie prowadzonej przez gminę Dąbrowa Górnicza polityki czynszowej w zakresie stawki bazowej czynszu można również dokonać porównania poziomu czynszu najniższego, średniego i najwyższego w zasobie mieszkaniowym gminy Dąbrowa Górnicza z innymi miastami biorącymi udział w monitoringu pt. *Informacje o mieszkalnictwie – wyniki monitoringu za 2015 rok* (tabela 112).

Tabela 112. Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych na koniec grudnia 2015 roku (w zł na 1m² miesięcznie)

Miasto	Najniższe	Średnie	Najwyższe	Socjalne
Kraków	3,08	5,80	7,87	1,54
Poznań	2,23	7,47	8,90	2,45
Rzeszów	1,33	3,67	4,18	0,67
Zabrze	3,41	4,96	7,87	0,50
Chełm	1,16	2,49	3,84	0,76
Dzierżoniów	2,35	<i>brak danych</i>	4,23	0,55
Lębork	2,33	3,83	5,40	0,89
Piła	1,66	3,09	3,88	0,83
Stargard Szczeciński	3,60	4,56	7,41	1,50
Brzeg Dolny	3,09	3,70	6,17	1,54
Dębno	3,72	4,36	4,71	1,86
Sierpc	1,20	2,54	3,23	0,63
Średnia	2,43	4,36	5,64	1,14
Dąbrowa Górnicza	3,60	7,51	8,38	1,80

Źródło: ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych.

Z analizy porównawczej wynika, że:

- poziom najniższych czynszów w Dąbrowie Górniczej w grudniu 2015 roku był jednym z najwyższych z analizowanych miast (wyższy był tylko w Dębnie),
- **średni poziom czynszów w Dąbrowie Górniczej był najwyższy z analizowanych miast,**

- najwyższa stawka czynszu za najlepsze lokale w zasobie występowała w Poznaniu (8,90 zł/m²) oraz w Dąbrowie Górniczej (8,38 zł/m²),
- stawka czynszu za lokal socjalny była najwyższa w Poznaniu (2,45 zł/m²), Dębnie (1,86 zł/m²) i w Dąbrowie Górniczej (1,80 zł/m²), przy średniej z analizowanych miast 1,14 zł/m².

Według danych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej w 2016 roku plan wpływów z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne wynosił 11 086 791,16 zł, z czego przypis z lokali komunalnych wynosił 10 709 056,81 zł, a z lokali socjalnych 377 734,35 zł. Przychody z tytułu czynszów (przypis) wraz z mediami z lokali komunalnych wynosiły 16 774 858,62 zł, a koszty eksploatacji (w tym remonty) i media wynosiły 18 048 682,13 zł, co dawało niedobór środków pieniężnych na poziomie 1 273 823,51 zł. Znacząco gorsza jest sytuacja w przypadku lokali socjalnych. W 2016 roku przychody z tytułu czynszów (przypis) oraz media wynosiły 1 570 912,41 zł, a koszty eksploatacji (w tym remonty) oraz media stanowiły kwotę 3 511 811,87 zł, co dawało niedobór środków pieniężnych na poziomie 1 940 899,46 zł.

Tabela 113. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Wpływy za lokale mieszk. zł	9 568 381,40	10 434 065,57	11 253 979,33	10 836 912,92	10 709 056,81
Wpływy za lokale socjalne zł	234 580,33	287 635,86	320 940,20	346 487,38	364 601,55
Wpływy za pomieszczenia tymczasowe zł	17 128,80	17 128,80	17 128,80	15 141,60	13 132,80
Razem:	9 820 090,53	10 738 830,23	11 592 048,33	11 198 541,90	11 086 791,16

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Tabela 114. Przypis i wpłaty rzeczywiste z tytułu najmu lokali mieszkalnych

Wyszczególnienie	Lata				
	2012	2013	2014	2015	2016
Zakładane wpływy (przypis) z tytułu najmu lokali mieszkalnych (w zł)	9 568 381,40	10 434 065,57	11 253 979,33	10 836 912,92	10 709 056,81
Rzeczywiste wpłaty z tytułu najmu lokali mieszk. (w zł)	8 055 620,30	9 021 293,09	9 577 136,41	8 974 047,58	9 142 321,80
Poziom ściągalności czynszu	84,19%	86,46%	85,10%	82,81%	85,37%
Zakładane wpływy (przypis) z tytułu najmu lokali socjalnych (w zł)	234 580,33	287 635,86	320 940,20	346 487,38	364 601,55
Rzeczywiste wpłaty z tytułu najmu lokali socjalnych (w zł)	14 074,82	17 258,15	19 256,41	20 789,24	21 876,09
Poziom ściągalności czynszu	5,15%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Przy obecnym poziomie czynszów za lokale komunalne przypis czynszu wraz z mediami pokrywa 92,94% kosztów, co wskazuje na konieczność w kolejnych latach stopniowej podwyżki czynszu do poziomu 3% wartości odtworzeniowej. W przypadku lokali socjalnych przypis czynszowy wraz z mediami pokrywa jedynie 44,73% kosztów, jednak w tym przypadku sytuacja jest bardziej skomplikowana, gdyż z jednej strony poziom czynszu na lokalach socjalnych zależy od najniższego poziomu czynszu na lokalu komunalnym, a z drugiej strony przy czynszu na poziomie 1,80 zł/m² ściągalność czynszu wynosi jedynie

6%. Zarządca zasobu wraz z służbami pomocy społecznej powinien zdiagnozować przyczyny tak dużego zjawiska „wyuczonego niepłacenia za usługi mieszkaniowe”. W 2016 roku rzeczywiste wpłaty z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiły 85,37% zakładanych wpływów (przypis).

Zwiększenie ściągальności czynszów, w szczególności w lokalach socjalnych będzie jednym z rekomendowanych działań polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej. Rozwiązania poprawiające sytuację powinny zostać wypracowane przy współudziale Urzędu Miejskiego, Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.

Analizując źródła środków na utrzymanie zasobów komunalnych w Dąbrowie Górniczej za 2016 rok obok opłat za lokale mieszkalne (81,76%), należy stwierdzić, że w 9,71% stanowią je wypłacone dodatki mieszkaniowe oraz przyznana dotacja 8,53% (tabela 115). Średnia stawka czynszu na lokalach komunalnych wynosi 7,51 zł/m². Przy średnim czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, tj. 8,57 zł/m² (wzrost o 14%) środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych mogłyby pochodzić jedynie z opłat za lokale mieszkalne i przyznane dodatki mieszkaniowe (przy założeniu utrzymania poziomu ściągальności). Na tle analizowanych w monitoringu miast powyżej 100 tys. mieszkańców w 2015 roku w Dąbrowie Górniczej o wiele więcej środków na utrzymanie zasobów pochodzi z samych opłat za lokale mieszkalne.

Tabela 115. Źródła środków na utrzymanie zasobów komunalnych

Lata	ogółem	z opłat za lokale mieszkalne		dodatki mieszkaniowe		dotacje		Inne/ z opłat za lokale użytkowe	
	[zł/m ² /rok]	[zł/m ² /rok]	[%]	[zł/m ² /rok]	[%]	[zł/m ² /rok]	[%]	[zł/m ² /rok]	[%]
2012	90,84	68,76	75,69	9,11	10,03	12,97	14,28	0	0
2013	97,38	77,38	79,46	9,61	9,87	10,39	10,67	0	0
2014	111,21	89,62	80,59	12,12	10,90	9,47	8,51	0	0
2015	108,86	94,14	86,48	11,76	10,80	2,96	2,72	0	0
2015 miasta pow. 100 tys. ludności	107,4	54,84	51,06	9,96 zł/m ² /rok 9,27%				42,6	39,66
2016	122,34	100,02	81,76	11,88	9,71	10,44	8,53	0	0

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej oraz ASM – Centrum Badań i Analiz Rynku na podstawie monitoringu miast podstawowych.

Reasumując, w kolejnych latach poziom czynszu powinien uwzględniać zmiany kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, w szczególności cen usług mieszkaniowych dostarczanych do nieruchomości oraz niezbędnych nakładów na remonty zasobu. W przyszłości, na skutek konieczności przekształceń dotychczasowych lokali komunalnych o najniższej jakości na lokale socjalne, powinna wzrosnąć minimalna stawka czynszu na lokale mieszkalne, co stworzyłoby możliwość niewielkiej podwyżki stawki czynszu w lokalach socjalnych i tymczasowych pomieszczeniach.

Drugim instrumentem polityki czynszowej jest stosowanie pomocy podmiotowej dla osób o niższych dochodach poprzez okresową obniżkę czynszu. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właściciel zasobu może na wniosek najemcy, w oparciu o postanowienia uchwały organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego, stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżki takie mogą być udzielane najemcom, których średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekracza poziomu określonego w uchwale, a kwota obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Obniżki udziela się najemcy na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne.

Gmina Dąbrowa Górnicza realizuje ustawowy obowiązek stosowania obniżek czynszów dla gorzej sytuowanych najemców w zasobie. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/737/14 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 14 maja 2014 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń z wnioskiem o obniżkę czynszu naliczonego według obowiązujących stawek mogą występować najemcy lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w przypadku gdy stawka bazowa czynszu odpowiadać będzie co najmniej 2,5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Obecnie stawka bazowa odpowiada 2,93% wartości odtworzeniowej, zatem istnieje możliwość występowania o czasową obniżkę czynszu. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu jest zobowiązany do złożenia wniosku o jej przyznanie. Stawka czynszu najmu lokalu mieszkalnego może być na wniosek najemcy obniżona w następujący sposób:

- w przypadku gospodarstwa jednoosobowego:
 - o 50%, gdy dochód najemcy nie przekracza 125% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - o 40%, gdy dochód najemcy nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - o 30%, gdy dochód najemcy nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - o 10%, gdy dochód najemcy nie przekracza 200% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.
- w przypadku gospodarstwa wieloosobowego:
 - o 50%, gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 75% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - o 40%, gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 100% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
 - o 30%, gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 150% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku,

- o o 10%, gdy dochód w przeliczeniu na jednego członka gospodarstwa wieloosobowego najemcy nie przekracza 180% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku.

W 2016 roku czynsz obniżono 437 najemcom, co spowodowało zmniejszenie przychodów z tytułu najmu lokali mieszkalnych o kwotę 397 776,40 zł w skali roku. W pierwszej połowie 2017 roku obniżki czynszu na wniosek najemców pomniejszyły przychody o kwotę 58 151,52 zł.

Trzecim instrumentem polityki czynszowej jest wsparcie najbiedniejszych najemców pomocą podmiotową poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych. Na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych dodatek mieszkaniowy przysługuje najemcom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest wyższy, a kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek mieszkaniowy obniża się o tę kwotę.

Drugi warunek, jaki trzeba spełnić, to użytkowanie lokalu o odpowiedniej powierzchni użytkowej. Normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego nie może przekraczać:

- 35 m² – dla 1 osoby,
- 40 m² – dla 2 osób,
- 45 m² – dla 3 osób,
- 55 m² – dla 4 osób,
- 65 m² – dla 5 osób,
- 70 m² – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię lokalu o 5 m².

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż:

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

Dodatkowo, od 1 stycznia 2014 r. użytkownik lokalu może otrzymać zryczałtowany dodatek energetyczny, który dotyczy odbiorcy wrażliwego energii elektrycznej. Zgodnie z przepisami odbiorcą wrażliwym energii elektrycznej jest osoba, której przyznano dodatek mieszkaniowy w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 2017 poz. 180), która jest stroną umowy kompleksowej lub umowy sprzedaży energii elektrycznej zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym i zamieszkuje w miejscu dostarczania energii elektrycznej. Zgodnie z Obwieszczeniem Ministra Energii z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie wysokości dodatku energetycznego obowiązującego od 1 maja 2017 r. do 30 kwietnia 2018 r. wysokość zryczałtowanego dodatku energetycznego wynosi:

- dla gospodarstw prowadzonych przez osobę samotną - 11,22 zł miesięcznie,

- dla gospodarstw składających się z 2 do 4 osób - 15,58 zł miesięcznie,
- dla gospodarstw składających się z co najmniej 5 osób - 18,70 zł miesięcznie.

Problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy Dąbrowa Górnicza jest niewielki odsetek najemców lokali korzystających z pomocy w formie wypłat dodatków mieszkaniowych. W 2015 roku dodatek pobierało 13,7% najemców, podczas gdy problem z bieżącym regulowaniem czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela miało 83,1% ogółu najemców w zasobie (tabela 116). W 2016 roku przyznano 5171 dodatków mieszkaniowych dla najemców gminnych, co przy założeniu, że dany najemca korzysta z dodatku przez cały rok daje liczbę 431 najemców korzystających rocznie z tej formy wsparcia. W sumie w 2016 roku wypłacono najemcom zasobu mieszkaniowego gminy dodatki mieszkaniowe na kwotę 1 317 374,32 zł, a w pierwszym półroczu 2017 roku 566 150,18 zł. Niewielki odsetek najemców lokali korzystających z pomocy w formie wypłat dodatków mieszkaniowych może wynikać z: przekroczonego normatywu powierzchniowego zajmowanego lokalu, przekroczonego poziomu osiąganych dochodów, braku chęci regulowania choćby części kosztów utrzymania lokalu w przypadku otrzymania dodatku mieszkaniowego (dodatek pokrywa do 70% kosztów kwalifikowalnych), niewiedza o tej formie pomocy, niechęć do korzystania z pomocy społecznej. Rolą zarządcy zasobu będzie zdiagnozowanie przyczyny tego stanu rzeczy i podjęcie odpowiednich działań.

Tabela 116. Liczba i kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem oraz w zasobie mieszkaniowych gminy

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem	16 524	16 477	16 097	14 587
Odsetek użytkowników mieszkań ogółem pobierających dodatek mieszkaniowy*	2,8%	2,8%	2,7%	2,4%
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem	3 685 644	3 782 293	3 973 275	3 510 784
Średnia kwota dodatku mieszkaniowego ogółem	223	230	247	241
Liczba wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie gminy	5 837	5 603	6 007	5 754
Odsetek użytkowników zasobu gminy pobierających dodatek mieszkaniowy*	12,4%	12,0%	13,4%	13,7%
Kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych w zasobie gminy	1 348 440	1 360 431	1 599 532	1 443 972
Średnia kwota dodatku mieszkaniowego w zasobie gminy	231	243	266	251
Liczba lokali w zasobie mieszkaniowym gminy	3 921	3 903	3 725	3 502
Liczba lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania	3 615	2 736	2 538	2 911
Odsetek lokatorów zalegających z opłatami za mieszkania	92,2%	70,1%	68,1%	83,1%

*dodatek wypłacany jest przez 6 miesięcy. Przyjęto, że użytkownik lokalu pobiera dodatek mieszkaniowy przez cały rok.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS oraz danych Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej. o zaległościach w opłatach.

Należy mieć na względzie, że dodatki mieszkaniowe są bardziej skutecznym narzędziem polityki mieszkaniowej, niż konieczność dostarczania lokali socjalnych. Oferta pomocy w formie dodatków mieszkaniowych powinna być skierowana w szczególności do gospodarstw domowych, które zaczynają mieć problemy z regularnym pokrywaniem

wydatków mieszkaniowych. W związku z tym w ramach polityki mieszkaniowej wskazane będzie wypracowanie systemu monitorowania zasobów mieszkaniowych (zarówno komunalnych, jak i pozostałych) pod względem wychwytywania tego typu gospodarstw domowych w celu szybkiej reakcji polegającej na zdiagnozowaniu problemu i próbie wskazania najlepszego działania, dopasowanego do danego gospodarstwa domowego.

Czwartym instrumentem polityki czynszowej jest odpowiednia procedura windykacyjna wobec najemców zalegających z opłatami. MZBM w celu zmniejszenia zadłużeń czynszowych podejmuje działania w zakresie windykacji przedsądowej polegające na:

- dokonywaniu analizy w zakresie należności w celu sporządzenia wykazu dłużników **zalegających w płatnościach**;
- przeprowadzeniu rozmowy z najemcą lub byłym najemcą, z której sporządza się protokół (kopię spisanego protokołu otrzymuje najemca), z uwzględnieniem:
 - **tytułu** rodzącego **obligację** i **mechanizm** oraz **wielkość** **mierników**;
 - **ilość** **osób** **zamieszkałych** w lokalu **podlegającym** **opracowaniu** **mierników**;
 - przyczyn powstania zaległości;
 - możliwości **ubiegania się** o **dotychczasowe** **mierniki**;
 - **indywidualny** **miernik** **mierników** **mierników** w **miernik** **płatności** **dłużności**;
 - możliwości **ubiegania się** o **pomoc** **MOP**;
 - **proponując** **płatności** **dłużności** w **raty** i **wraty** **porozumienia** lub ugody;
- wpisywaniu dłużników do Rejestru Dłużników za pośrednictwem biura informacji gospodarczej, z którym MZBM **ma** **zawartą** **umowę**;
- sporządzaniu i wysyłaniu wezwań do zapłaty oraz prowadzeniu korespondencji z dłużnikami w sprawie spłaty **dłużności**;
- **wyrażeniu** **układów** **rat** **godzin** **Uchwał Rady Między**;
- **wyrażeniu** **porozumienia** **godzin** **Uchwał Rady Między**;
- przygotowaniu i przesłaniu wezwań do dłużników z informacją o konieczności wypowiedzenia umowy najmu w związku z brakiem wpłat po wystosowaniu wezwań do **płatności**;
- wypowiedzeniu umów **najmu**;
- gromadzeniu informacji o dłużnikach, w tym najemcach i innych osobach **współodpowiedzialnych** **ogólnych** **dłużności**;
- przygotowywaniu dla Kancelarii Prawniczej kompletu dokumentów w celu wyegzekwowania roszczeń finansowych na drodze sądowej,
- przygotowywaniu dla Kancelarii Prawniczej kompletu dokumentów w celu skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy o eksmisję z lokalu.

MZBM prowadzi także działania poprzez windykację sądową, w szczególności polegające na:

- wystąpieniu do sądu z powództwem o zapłatę przeciwko dłużnikowi oraz doprowadzenie do uzyskania prawomocnego tytułu wykonawczego (nakaz zapłaty, wyrok, ugoda);
- wystąpieniu do sądu z powództwem o eksmisję przeciwko dłużnikowi oraz doprowadzenie do uzyskania **prawnomocnego** **tytułu** **wykonawczego** (wyrok);
- **wyrażeniu** **do** **dłużników** **w** **pr** **rodzajowy** **i** **pr** **rodzajowy**;
- kierowaniu wniosków do komornika, w celu prowadzenia egzekucji komorniczej.

W 2016 roku skierowano do sądu 572 pozwy i uzyskano w tym czasie 564 orzeczenia. Udzielono również 22 pozwoleń rozłożenia zaległości na raty. Wszystkie te działania windykacyjne niestety okazały się mało skuteczne, w szczególności w odniesieniu do najemców socjalnych. Dlatego też w dalsze procesy gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy muszą zostać również włączone służby pomocy społecznej w celu zdiagnozowania tej sytuacji.

Dodatkowym instrumentem związanym z prowadzoną polityką czynszową jest Program ułatwienia spłaty zadłużenia za gminne lokale mieszkalne osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie świadczenia rzeczowego (zastępczego) na rzecz Gminy Dąbrowa Górnicza. W roku 2016 do odpracowania długu przystąpiło jedynie 6 osób, które odpracowały łącznie 15 428,43 zł. W pierwszej połowie 2017 roku odpracowano dług w kwocie jedynie 1 827 zł. Działanie tego instrumentu w kolejnych latach trzeba będzie znacząco wzmocnić oraz rozszerzyć katalog czynności w ramach pomocy socjalnej.

Wsparciem dla osób mających problem z regulowaniem comiesięcznych opłat za mieszkanie był również w latach 2013-2014 Program pomocy osobom zagrożonym eksmisją (Uchwała Nr XXIII/461/13 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 30 stycznia 2013 r.). Program adresowany był do osób i rodzin, które w wyniku: bezrobocia, długotrwałej choroby, niepełnosprawności, wielodzietności, samotnego wychowywania dzieci, niskich dochodów, znalazły się w trudnej sytuacji życiowej i materialnej, a w związku z tym były zagrożone utratą lokalu mieszkalnego znajdującego się w mieszkaniowym zasobie gminy z powodu powstania zaległości czynszowych. Sposobem pomocy było: umorzenie części należności głównej, spłata wyliczonej części należności głównej w ustalonych ratach, umorzenie odsetek lub ich części od należności głównej, umorzenie pozostałych należności lub ich części (koszty postępowania sądowego i inne). Warunkiem przystąpienia do programu było:

- posiadanie zadłużenia z tytułu używania lokalu na dzień wejścia w życie uchwały,
- złożenie, w terminie 6 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały, wniosku o przystąpienie do programu przez osobę lub rodzinę posiadającą tytuł prawny do lokalu, lub zajmującą lokal bez tytułu prawnego lub oczekującą na przysługujący lokal socjalny, zamienny bądź tymczasowe pomieszczenie wraz z wymaganymi dokumentami potwierdzającymi dane do rozpatrzenia wniosku,
- potwierdzenie przez dłużnika wyliczonej kwoty zaległości na dzień wejścia w życie uchwały,
- wyrażenie zgody na przeprowadzanie wywiadów środowiskowych w celu potwierdzenia sytuacji materialnej i rodzinnej,
- wywiązywanie się z obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- wyrażenie zgody na współpracę z przedstawicielami instytucji biorących udział w realizacji programu w celu pomocy w wywiązywaniu się z zawartego porozumienia,
- wyrażenie zgody na podjęcie pracy socjalnej lub innej formy zatrudnienia w celu poprawy sytuacji finansowej,
- wyrażenie zgody na udzielenie pomocy w zakresie poradnictwa prawnego i psychologicznego,

- wyrażenie zgody na zamianę mieszkania obecnie zajmowanego na mieszkanie socjalne lub lokal o gorszym stanie technicznym, lub o mniejszej powierzchni.

Pomocy udzielano w następującej formie:

- rodziny, których dochód za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego był nie większy niż 550 zł (650 zł w gospodarstwie jednoosobowym) – spłata należności głównej w ratach w wysokości 5% dochodu przez okres maksymalnie 36 miesięcy, umorzenie odsetek, pozostałych kosztów i pozostałej części (niespłaconej) należności głównej,
- rodziny, których dochód za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego wynosił od 551 zł do 1 280 zł (651 zł do 1 360 zł w gospodarstwie jednoosobowym) – spłata należności głównej w ratach w wysokości 10% dochodu przez okres maksymalnie 36 miesięcy, umorzenie odsetek, pozostałych kosztów i pozostałej części (niespłaconej) należności głównej,
- rodziny, których dochód za okres 12 miesięcy poprzedzających złożenie wniosku na jednego członka gospodarstwa domowego wynosił od 1 281 zł do 1 680 zł (1 361 zł do 1 840 zł w gospodarstwie jednoosobowym) – spłata zadłużenia w ratach w wysokości 10% dochodu przez okres maksymalnie 36 miesięcy, umorzenie pozostałej części po tym okresie.

Najemcy rozpoczęli składanie wniosków od wejścia w życie Uchwały tj. od dnia 21.03.2013 r. Ostatnia Komisja w sprawie opiniowania złożonych wniosków odbyła się w dniu 24.04.2014 r. Do Programu przystąpiło 357 osób, które otrzymały pozytywne decyzje Komisji. Łącznie zaksięgowano umorzenia 71 osobom na kwotę 2 007 472,11 zł.

W 2016 roku zastosowane przez gminę Dąbrowa Górnicza instrumenty podmiotowe skierowane do najemców mających problem z regulowaniem opłat za najem lokali zamknęły się kwotą 2 663 415,95 zł, a w pierwszym półroczu 2017 roku kwotą 1 893 116,35. Szczegółowe sumaryczne zestawienie kosztów poszczególnych instrumentów wsparcia prezentuje tabela 117.

Tabela 117. Zestawienie kwotowe instrumentów wsparcia w ramach polityki czynszowej realizowanej w zasobie mieszkaniowych gminy Dąbrowa Górnicza

Wyszczególnienie	2016	1.01-30.06. 2017
Kwota odpracowania długu	15 428,43	1 827,00
Umorzenie należności	153 796,02	28 556,41
Umorzenie w ramach Programu pomocy osobom zagrożonym eksmisją	779 040,78	1 228 441,24
Dodatki mieszkaniowe	1 317 374,32	556 150,18
Obniżka czynszu	397 776,40	58 151,52
Razem	2 663 415,95	1 893 116,35

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.

Reasumując, polityka czynszowa w odniesieniu do stawek czynszowych prowadzona jest w sposób racjonalny i ekonomicznie uzasadniony. Pomimo możliwości obniżki czynszu na wniosek najemcy będącego w niedostatku, systemu dodatków mieszkaniowych, możliwości odpracowania długu, nadal istotnym problemem w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym gminy Dąbrowa Górnicza są zaległości czynszowe oraz z tytułu opłat niezależnych od właściciela. Niestety, w dużej mierze zjawisko to świadczy o „wyuczonej

bezkarności” części najemców w zakresie realizacji ustawowego obowiązku wnoszenia opłat za najmowany lokal. Problem ten wymaga jednak głębszego zdiagnozowania przy ścisłej współpracy Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Urzędu Pracy i wykorzystaniu potencjału organizacji pozarządowych. Niski odsetek osób korzystających z dodatku mieszkaniowego może wynikać ze złej alokacji gospodarstw domowych w zasobie, tj. zajmowanie lokali o nadnormatywnej powierzchni, o której mowa w ustawie o dodatkach mieszkaniowych. Niestety, obecnie w strukturze organizacyjnej podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym gminy Dąbrowa Górnicza (MZBM) nie występuje żadna jednostka organizacyjna zajmująca się zamianą lokali. Problem ten wymaga przeprowadzenia szczegółowego monitoringu liczby osób zamieszkujących lokale oraz rozpoczęcia procesu stopniowej zamiany lokali, tak aby dane gospodarstwo domowe najemcy zamieszkiwało lokal adekwatny do stanu liczbowego użytkowników, co z jednej strony spowoduje możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego, a z drugiej strony obniży miesięczne koszty utrzymania lokalu. Działania te mogą stać się receptą na terminowe regulowanie opłat za usługi mieszkaniowe.

10. Ocena dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem - koszty i efekty zarządzania przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej

Zasobem mieszkaniowym gminy Dąbrowa Górnicza zarządza Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/100/11 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie nadania Statutu Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej, jest samorządowym zakładem budżetowym stanowiącym jednostkę organizacyjną Gminy Dąbrowa Górnicza.

Podstawą gospodarki finansowej Zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem. Przychodami Zakładu mogą być:

- wpływy związane ze świadczonymi przez Zakład usługami związanymi z administrowaniem, zarządzaniem nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz innych umów o podobnym charakterze;
- prowadzenie administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych.

Celem działania Zakładu jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności, zapewnienie użytkownikom lokali optymalnych warunków mieszkaniowych poprzez właściwą eksploatację zasobów mieszkaniowych, utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów, administrowanie lokalami użytkowymi, świadczenie zleconych odpłatnie usług oraz usługi gospodarcze.

W zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych zakres działania Zakładu jest następujący:

- usługi związane z administrowaniem, zarządzaniem nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych;
- przyjmowanie budynków do eksploatacji i zgodne z przepisami ich zasiedlanie;
- utrzymanie czystości i porządku oraz bezpieczeństwa ppoż. w budynkach i ich otoczeniu;
- zapewnienie mieszkańcom możliwości korzystania z niezbędnych usług komunalnych (wodociągi, kanalizacja, gaz, dostawa c.o. i c.w.u., itp.);
- obsługa administracyjna zasobów mieszkaniowych;
- wykonywanie decyzji organów administracji terenowej dotyczących zarządzanych obiektów i terenów;
- zapewnienie nadzoru technicznego nad budynkami i urządzeniami technicznymi;
- akumulowanie środków finansowych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb remontowych;
- zapewnienie wykonawstwa robót remontowych oraz usług bytowych na rzecz mieszkańców;
- inne zlecone odpłatnie czynności administracyjne.

W zakresie inwestycji i modernizacji zakres działania Zakładu jest następujący:

- programowanie inwestycji w zakresie rozwoju zaplecza technicznego Zakładu i jednostek organizacyjnych oraz infrastruktury osiedlowej;
- programowanie modernizacji budynków w zakresie ich uzbrojenia technicznego (gaz, c.o., c.w.u., instalacja sanitarna);
- opracowanie potrzeb finansowych i wykonawczych dla właścicieli substancji mieszkaniowej w zakresie realizacji programu inwestycyjno - modernizacyjnego.

W zakresie eksploatacji lokali użytkowych zakres działania Zakładu jest następujący:

- usługi związane z administrowaniem, zarządzaniem nieruchomościami w zakresie obejmującym najem i dzierżawę składników majątkowych;
- przejmowanie budynków i lokali użytkowych do eksploatacji i zgodne z przepisami ich zasiedlanie;
- utrzymanie czystości i porządku wokół lokali użytkowych;
- zapewnienie najemcom lokali użytkowych możliwości korzystania z niezbędnych usług komunalnych (wod.-kan., gaz, c.o., itp.);
- obsługa administracyjna lokali użytkowych;
- inne zlecone odpłatnie czynności administracyjne i techniczne.

W zakresie usług gospodarczych obowiązki Zakładu ograniczają się do zawarcia umów z właściwymi podmiotami na:

- dostawę ciepła i ciepłej wody;
- dostawę wody i odprowadzenie ścieków;
- dostawę gazu i energii elektrycznej;
- wywóz nieczystości i utrzymanie terenów zielonych;
- utrzymanie dróg osiedlowych;
- remonty administrowanych obiektów.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych zarządza budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność gminy Dąbrowa Górnicza oraz administruje budynkami Wspólnot Mieszkaniowych, a także budynkami prywatnymi w administracji przymusowej. Zarządzanie budynkami stanowiącymi własność gminy Dąbrowy Górniczej może być prowadzone w formie zakładu budżetowego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych zadania własne jednostki samorządu terytorialnego w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi mogą być wykonywane przez samorządowe zakłady budżetowe. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadaniami użyteczności publicznej, w rozumieniu ustawy, są zadania własne gminy, określone w art. 7 ust. 1, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Zgodnie z Obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 5 kwietnia 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce komunalnej działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie samorządowego zakładu budżetowego.

Przeprowadzona analiza procesów zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Dąbrowa Górnicza przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych prowadzi do następujących wniosków:

- zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy poprzez zakład budżetowy napotyka na coraz większe ograniczenia prawne co do zakresu możliwych do wykonywania działań,
- należy dążyć do zwiększenia liczby zamian lokali (w szczególności po planowanej zmianie przepisów prawa),
- istotnym elementem procesu zarządzania w kolejnych latach powinien stać się monitoring najemców w zakresie sposobu korzystania z lokali (nielegalny podnajem, niezamieszkiwanie w lokalu, nabycie tytułu prawnego do innego lokalu),
- należy włączyć większą liczbę zalegających z opłatami najemców w program odpracowania zaległości oraz system dodatków mieszkaniowych.

Według stanu na 30 czerwca 2017 roku poziom zatrudnienia w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych wynosi 116,375 etatów, z czego proces zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy obejmuje zadania realizowane w ramach 59,675 etatów, czynności administrowania wspólnotami mieszkaniowymi obejmują działania realizowane w ramach 44,7 etatów, a inne czynności - w szczególności zarządzanie targowiskami - realizowane są w ramach 12 etatów.

W 2018 roku, ze względu na zmiany otoczenia ekonomiczno – prawnego, pożądane są następujące zmiany w strukturze organizacyjnej Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych:

- **likwidacja 46 etatów w związku z zaprzestaniem świadczenia usług administrowania wspólnotami mieszkaniowymi (przesunięcie procesu administrowania do utworzonej spółki TBS z wykorzystaniem potencjału osobowego pracowników MZBM),**
- **likwidacja 19 etatów w ramach czynności konserwatorskich i przejście na outsourcing usług w tym zakresie,**
- **utworzenie w strukturze organizacyjnej Biura Zamian Lokali – z wykorzystaniem potencjału obecnie zatrudnionych,**
- **rozpoczęcie szerszej współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Powiatowym Urzędem Pracy, organizacjami pozarządowymi i innymi komórkami Urzędu Miejskiego w zakresie możliwości odpracowania zaległości.**

Po przeprowadzeniu tych działań zatrudnienie w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych wynosić będzie 51,375 etaty, z czego 12 etatów związanych będzie z procesem zarządzania targowiskami oraz terenami i budynkami bez możliwości ich wynajęcia (Fabryka Pełna Życia, Szkoły, Przedszkola, Szyby Kopalni Paryż).

Według stanu na 30 czerwca 2017 roku Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych wykonuje działania w odniesieniu do:

- lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy, znajdujących się w budynkach w 100% własności gminy – powierzchnia użytkowa 48 947,67 m²,
- lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych – powierzchnia użytkowa 83 345,83 m²,
- budynków wspólnot mieszkaniowych (administrowanie), w odniesieniu do lokali prywatnych - powierzchnia użytkowa 279 110,84m²,

- lokali użytkowych należących do gminy - powierzchnia użytkowa 87 838,25 m²,
- terenów i budynków bez możliwości ich wynajęcia (Fabryka Pełna Życia, Szkoły, Przedszkola, Szyby Kopalni Paryż) - powierzchnia użytkowa 36 203,34 m².

Uwzględniając sumaryczne miesięczne obciążenia zakładu budżetowego z tytułu wynagrodzeń wraz z pochodnymi oraz powierzchnię użytkową zarządzanych lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy oraz lokali użytkowych należących do gminy, koszt zarządzania wynosi **1,36 zł/m²**. Wprowadzając zmiany organizacyjne w postaci likwidacji stanowisk konserwatorów obniży się koszt zarządzania do **0,99 zł/m²** (choć trzeba mieć na uwadze, że usługi te trzeba będzie nabyć na rynku). W przypadku likwidacji 46 etatów w związku z zaprzestaniem świadczenia usług administrowania wspólnotami mieszkaniowymi, obniży się koszt zarządzania do **0,91 zł/m²**. W kolejnych latach koszt zarządzania będzie malał ze względu na planowane powiększenie zasobu mieszkaniowego gminy w ramach obecnie prowadzonych i przyszłych działań budowlanych.

11. Ocena możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na rynku sprzedaży i wynajmu mieszkań gospodarstw domowych ze względu na liczbę osób oraz grup społeczno – ekonomicznych

Potrzeby mieszkaniowe gospodarstwa domowego mogą zostać zaspokojone poprzez:

- najem:
 - w formie rynkowej w lokalach mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych lub w innych budynkach prywatnych,
 - w formie rynkowej w zasobie Funduszu Mieszkań na Wynajem, przy czynszu zbliżonym do rynkowego – oferta dostępna jest jedynie na terenie największych aglomeracji (w Dąbrowie Górniczej nie występuje taka możliwość),
 - w towarzystwach budownictwa społecznego, przy czynszu ekonomicznym do 4% wartości odtworzeniowej w istniejącym zasobie i do 5% w nowo tworzonym (w Dąbrowie Górniczej nie występuje obecnie taka możliwość),
 - w przyszłości w ramach Programu „Mieszkanie plus” (Dąbrowa Górnicza zgłosiła się do Programu) w formie:
 - najmu z opcją, czyli z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania po 15 latach najmu,
 - najmu bez opcji, czyli bez prawa najemcy do nabycia prawa własności mieszkania,
 - w formie komunalnej w zasobie mieszkaniowym gminy poprzez najem lokalu mieszkalnego, przy czynszu na poziomie 1,26-2,94 % wartości odtworzeniowej,
 - w formie socjalnej w zasobie mieszkaniowym gminy poprzez najem lokalu socjalnego przy czynszu na poziomie 0,63 % wartości odtworzeniowej,
- nabycie mieszkania na rynku wtórnym,
- nabycie mieszkania na rynku pierwotnym,
- budowę domu jednorodzinnego.

Sposób realizacji potrzeb mieszkaniowych powinien wynikać z sytuacji ekonomicznej gospodarstwa domowego i opierać się na racjonalnych decyzjach, uwzględniających sytuację gospodarstwa na rynku pracy, obecny i docelowy model gospodarstwa domowego, świadomość docelowej lokalizacji. Wydaje się, że z punktu widzenia osób wchodzących na rynek pracy optymalną formą zamieszkania powinien być model oparty na najmie mieszkania, który nie wiąże na stałe osoby z daną lokalizacją, nie zmusza do zawierania długoterminowych zobowiązań w zakresie umowy kredytowania hipotecznego zakupu mieszkania. Prawo własności jest, z formalnoprawnego i ekonomicznego punktu widzenia, najbardziej ekskluzywne. Dlatego też legitymowanie się tym prawem powinno wynikać z siły nabywczej gospodarstwa domowego i być docelowym modelem zamieszkania, a nie inicjującym udział gospodarstwa domowego na rynku mieszkaniowym.

Realizacja potrzeb mieszkaniowych jest zatem bezpośrednio uzależniona od poziomu osiąganego wynagrodzenia oraz siły nabywczej, czyli relacji osiągniętych dochodów w stosunku do cen mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym lub poziomu czynszów najmu mieszkań. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2016 roku w Dąbrowie Górniczej przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto wynosiło 4802 zł i było o blisko 12%

wyższe od średniej krajowej (tabela 118). W stosunku do roku 2015 wynagrodzenia wzrosły przeciętnie o 4%.

Tabela 118. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Dąbrowie Górniczej

Wyszczególnienie	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto [zł]	2 826	3 089	3 386	3 649	3 793	4 060	4 255	4 324	4 445	4 613	4 802
przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w relacji do średniej krajowej (Polska = 100)	107,2	107,8	107,2	110,1	110,4	112,0	113,6	111,5	111,0	111,1	111,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Porównując przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w Dąbrowie Górniczej z 2015 roku z innymi miastami tworzącymi Górnośląski Związek Metropolitalny, zauważyć należy, że wynagrodzenia w Dąbrowie Górniczej są wyższe od średniej dla Górnośląskiego Związku Metropolitalnego (o 0,9%), od wynagrodzeń w Bytomiu (o 13,9%), Tychach (o 15%), Piekarach Śląskich (o 16,5%), Zabrze (o 16,6%), Mysłowicach (o 21,8%), Chorzowie (o 22,9%), Sosnowcu (o 24,5%), Siemianowicach Śląskich (o 24,7%), Rudzie Śląskiej (o 28,9%), Świętochłowicach (o 41,5%), Wyższe przeciętne wynagrodzenia brutto ogółem występują jedynie w Gliwicach (o 2,4%), Katowicach (o 14%) oraz Jaworznie (o 15,6%).

Tabela 119. Rynek pracy i wynagrodzenia w 2015 r. w miastach Górnośląskiego Związku Metropolitalnego

Wyszczególnienie	Pracujący ^a (stan w dniu 31.12.2015)			Z ogółem – udział w %		Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto ^b w zł	
	ogółem	sektor publiczny	sektor prywatny	kobiet	pracujących w przemyśle i budownictwie	ogółem	w tym przemysł i budownictwo
GZM	573632	198478	375154	47,1	36,5	4569,95	5134,50
Bytom	28294	14337	13957	54,9	31,4	4050,32	4980,96
Chorzów	27454	8822	18632	49,6	30,6	3754,13	4080,97
Dąbrowa Górnicza	39709	9168	30541	38,8	53,9	4613,23	4947,86
Gliwice	79675	23140	56535	41,9	40,3	4726,43	4954,15
Jaworzno	20743	9422	11321	44,3	47,2	5333,82	6392,12
Katowice	161510	57846	103664	50,2	21,5	5262,02	6068,34
Mysłowice	19446	8564	10882	36,9	54,2	3787,80	3786,83
Piekary Śląskie	11065	4305	6760	50,5	37,8	3958,91	4633,43
Ruda Śląska	33238	17730	15508	41,1	53,0	3577,97	3526,54
Siemianowice Śląskie	13019	4054	8965	44,3	47,3	3700,78	4035,86
Sosnowiec	45990	14875	31115	53,5	31,5	3706,45	4137,90
Świętochłowice	7580	2399	5181	44,4	35,5	3260,66	3481,80
Tychy	47767	7116	40651	46,8	52,0	4011,32	4167,52
Zabrze	38142	16700	21442	51,1	34,8	3955,12	4280,03

a Według faktycznego miejsca pracy; bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz pracujących w gospodarstwach indywidualnych w rolnictwie.

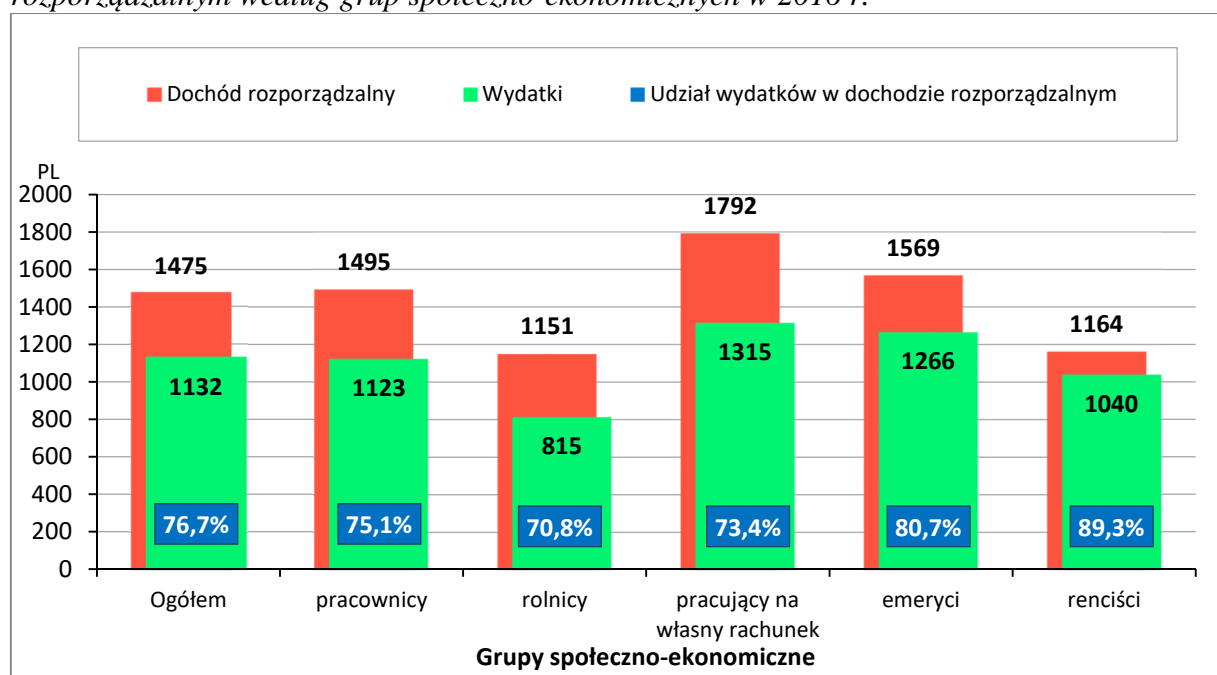
b Bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz zatrudnionych za granicą, fundacji, stowarzyszeń i innych organizacji.

Źródło: Statystyczny obraz Górnośląskiego Związku Metropolitalnego w 2015 r., Urząd Statystyczny w Katowicach, Katowice 2016.

W Dąbrowie Górniczej w przemyśle i budownictwie pracuje 53,9% pracujących ogółem, przy przeciętnych wynagrodzeniach brutto na poziomie 4947,86 zł, czyli o 7,3% wyższych od wynagrodzeń ogółem (tabela 119).

Według publikacji Głównego Urzędu Statystycznego pt. *Sytuacja gospodarstw domowych w 2016 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych w 2016 r.* wystąpiła wyraźna poprawa sytuacji materialnej gospodarstw domowych wszystkich grup społeczno-ekonomicznych w Polsce. Poziom przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego¹⁴ na osobę wyniósł w 2016 r. w Polsce 1475 zł i był realnie wyższy o 7,0% od dochodu z roku 2015. W porównaniu do 2015 roku utrzymało się relatywnie duże zróżnicowanie przeciętnych miesięcznych dochodów pomiędzy poszczególnymi grupami społeczno-ekonomicznymi. Najwyższy przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny odnotowano w 2016 r. w gospodarstwach osób pracujących na własny rachunek poza gospodarstwem rolnym i wynosił on 1792 zł. Rozpiętość przeciętnych dochodów według grup społeczno-ekonomicznych wynosiła 43,5 p. proc.

Rysunek 2. Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych oraz udział przeciętnych miesięcznych wydatków w dochodzie rozporządzalnym według grup społeczno-ekonomicznych w 2016 r.



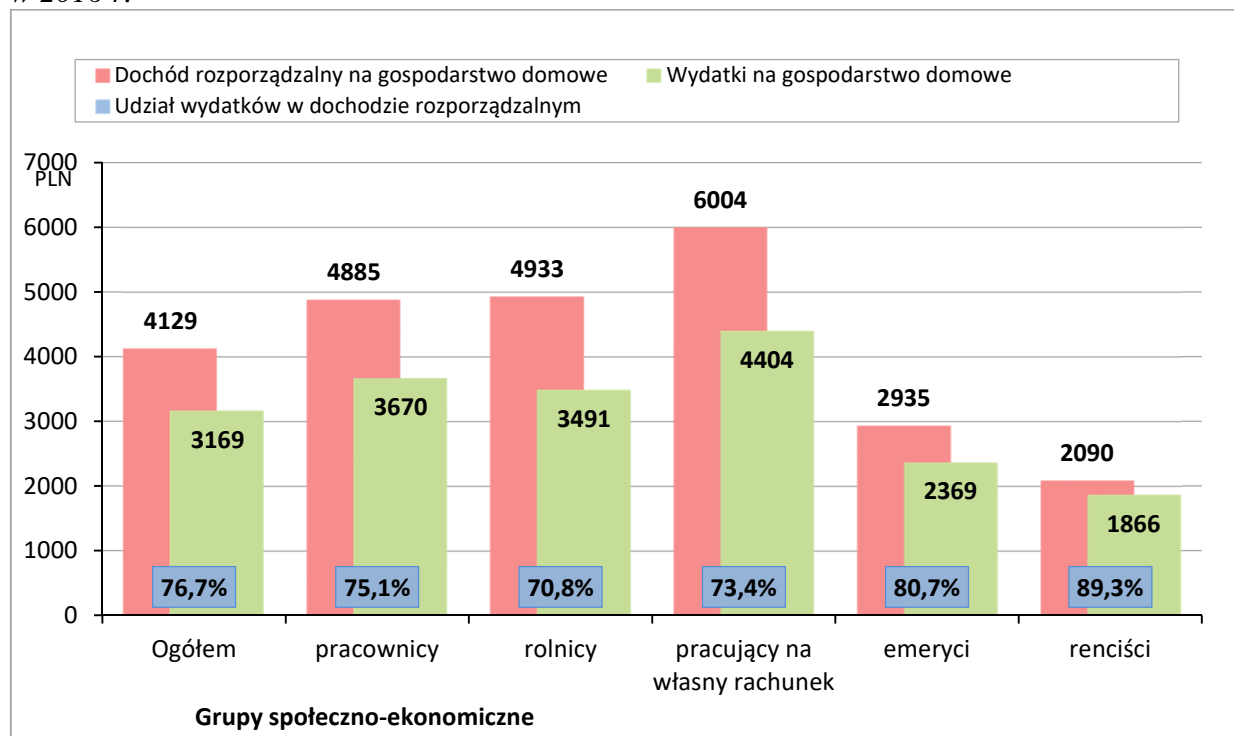
Źródło: *Sytuacja gospodarstw domowych w 2016 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych.*

Najwyższy dochód rozporządzalny na gospodarstwo domowe osiągnęły gospodarstwa domowe pracujące na własny rachunek oraz gospodarstwa rolników i pracowników i był on odpowiednio o 2,9, 2,4 i 2,3 razy wyższy niż w gospodarstwach domowych rencistów.

¹⁴ Dochód rozporządzalny jest to suma bieżących dochodów gospodarstwa domowego z poszczególnych źródeł pomniejszona o zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych płacone przez płatnika w imieniu podatnika (od dochodów z pracy najemnej oraz od niektórych świadczeń z ubezpieczenia społecznego i pozostałych świadczeń społecznych), o podatki od dochodów z własności, podatki płacone przez osoby pracujące na własny rachunek, w tym przedstawicieli wolnych zawodów i osób użytkujących gospodarstwo indywidualne w rolnictwie oraz o składki na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne.

W gospodarstwach domowych pracujących na własny rachunek i pracowników zanotowano najwyższe wydatki, które były odpowiednio 2,4 i 2,0 razy wyższe niż w gospodarstwach domowych rencistów. Analizując te dane, należy jednak wziąć pod uwagę średnią liczbę osób w poszczególnych typach gospodarstw domowych¹⁵.

Rysunek 3. Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i wydatki na gospodarstwo domowe oraz udział wydatków w dochodzie rozporządzalnym według grup społeczno-ekonomicznych w 2016 r.

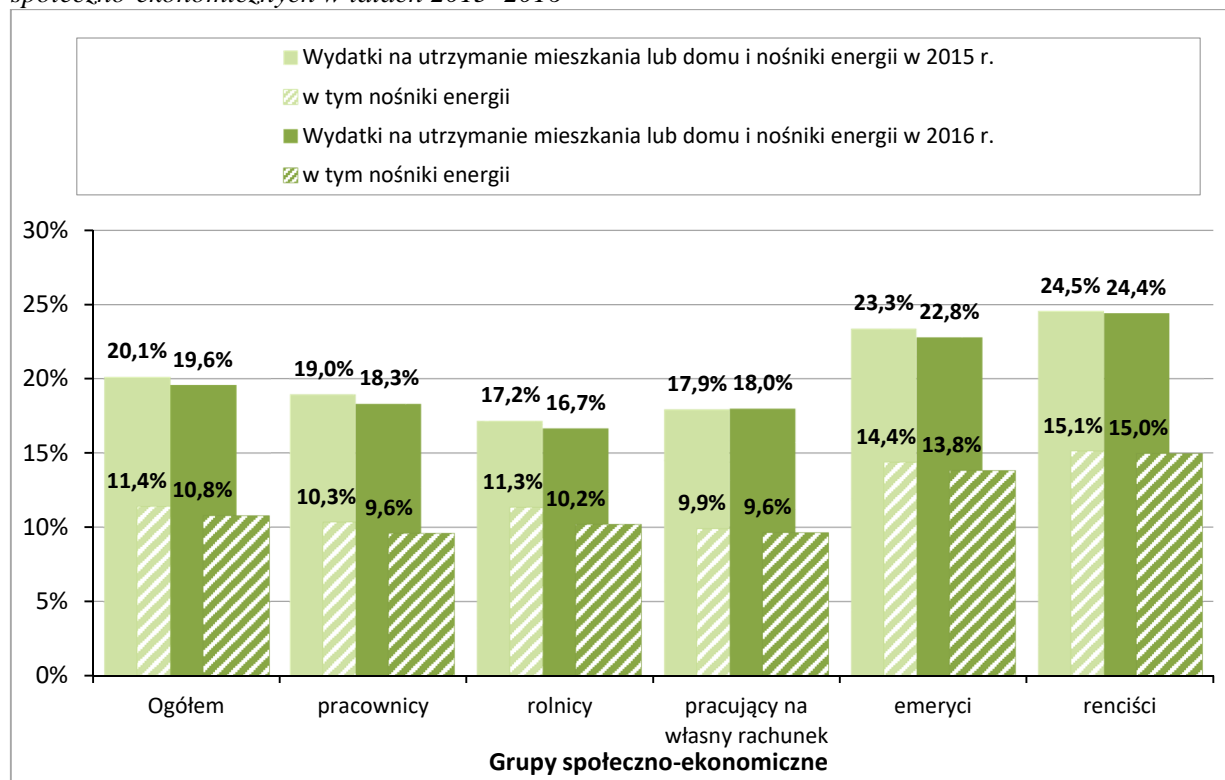


Źródło: Sytuacja gospodarstw domowych w 2016 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych.

Ważną pozycję w wydatkach gospodarstw domowych stanowiły wydatki na użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii. Ich udział w wydatkach ogółem wyniósł 19,6% (w 2015 – 20,1%). Największy spadek odnotowano w grupie pracowników – o 0,7 p. proc., a nadal najwyższy udział ta grupa wydatków miała wśród gospodarstw domowych rencistów – 24,4% (spadek w porównaniu z 2015 r. wyniósł zaledwie 0,1 p. proc.).

¹⁵ Przeciętna liczba osób w gospodarstwach domowych ogółem w 2016 r. wynosiła – 2,74; w grupie pracowników – 3,19; rolników – 3,84; pracujących na własny rachunek – 3,19; emerytów – 1,95; rencistów – 1,90.

Rysunek 4. Udział przeciętnych miesięcznych wydatków na 1 osobę związanych z utrzymaniem mieszkania lub domu i nośnikami energii w całości wydatków gospodarstw domowych według grup społeczno-ekonomicznych w latach 2015–2016



Źródło: Sytuacja gospodarstw domowych w 2016 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych.

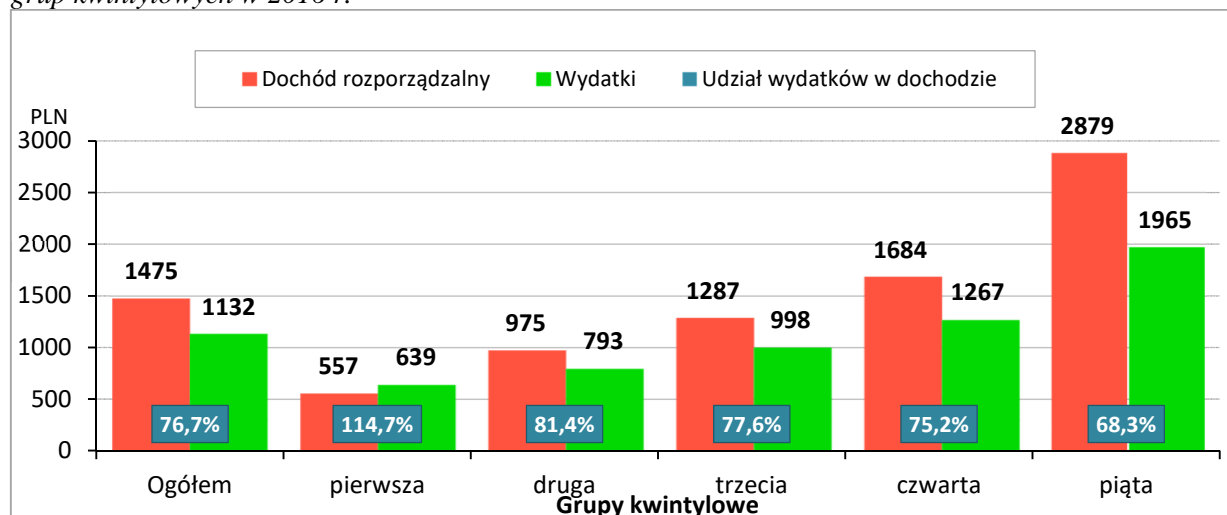
Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny 20% osób o najwyższych dochodach (V grupa kwintylowa¹⁶) wyniósł 2879 zł na osobę i był 5,2 razy wyższy (w 2015 r. ponad 6-krotnie wyższy) od analogicznego dochodu 20% osób uzyskujących najniższe dochody (I grupa kwintylowa). Różnica ta w stosunku do 2015 r. zmniejszyła się bardzo wyraźnie, co świadczy o istotnym zmniejszeniu zróżnicowania dochodów. W gospodarstwach ogółem 20% osób znajdujących się w najlepszej sytuacji dochodowej (V grupa kwintylowa) skumulowanych było 39,0% dochodów całej badanej zbiorowości gospodarstw domowych, podczas gdy 20% osób pozostających w najgorszej sytuacji – 7,5% (w 2015 r. było to odpowiednio 40,7 % i 6,6%).

Jeżeli z pewnym uproszczeniem przyjąć, że podobna sytuacja występuje w Dąbrowie Górniczej, to można pokusić się o wniosek, że na zakup lub budowę domu jednorodzinnego mogą pozwolić sobie gospodarstwa domowe z piątego kwintyla dochodowego. Siła nabywcza osób osiągających dochody rozporządzalne mieszczące się w czwartym i piątym kwintylu pozwala na realizację potrzeb mieszkaniowych poprzez zakup lokalu mieszkalnego na rynku pierwotnym bądź wtórnym. Gospodarstwa domowe osiągające dochody na poziomie kwintyla trzeciego mogą w niektórych przypadkach realizować potrzeby mieszkaniowe poprzez zakup

¹⁶ Grupa kwintylowa – gospodarstwo domowe zalicza się do odpowiedniej grupy kwintylowej na podstawie wysokości dochodu rozporządzalnego na osobę w tym gospodarstwie. W tym celu sporządza się listę członków wszystkich gospodarstw domowych, uszeregowanych według wzrastającego dochodu rozporządzalnego na osobę przy uwzględnieniu stosowanych w badaniu wag, a następnie dzieli się ją na 5 równych części co do liczby osób ważonych. Pierwszą (I) grupę kwintylową stanowi 20% osób o najniższych dochodach, a grupę piątą (V) – 20% osób o najwyższych dochodach.

mieszkania na rynku wtórnym bądź najem lokalu, ale za czynsz na poziomie najczęściej 10-20 zł/m². Gospodarstwa domowe mieszczące się w drugim kwintylu dochodowym stać jedynie na najem mieszkania o czynszu niższym od rynkowego, czyli w zasadzie lokalu komunalnego. Osoby z kwintyla pierwszego to potencjalni klienci na najem lokalu socjalnego.

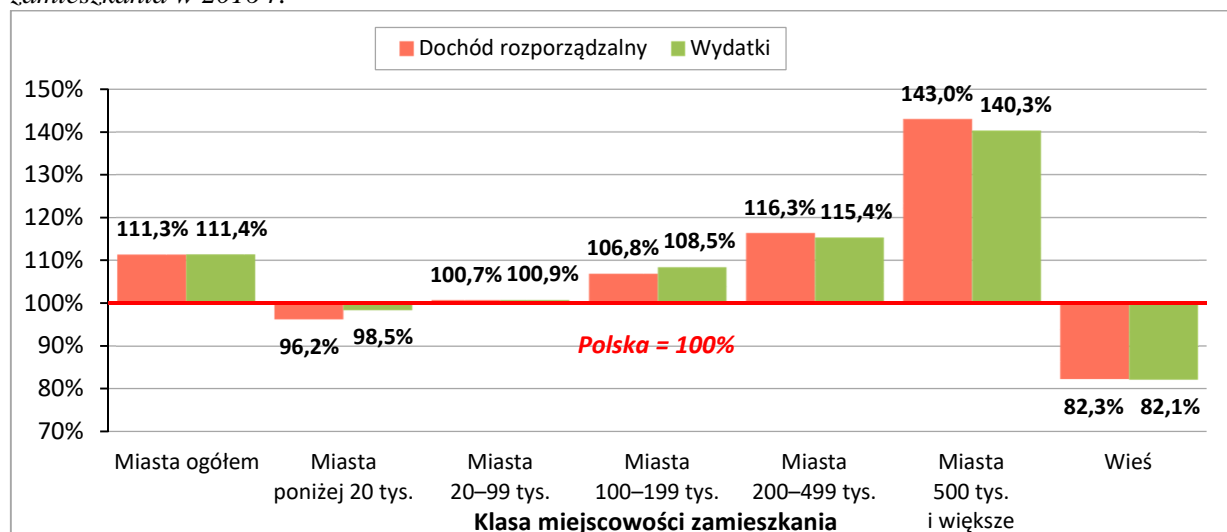
Rysunek 5. Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych oraz udział przeciętnych miesięcznych wydatków w dochodzie rozporządzalnym według grup kwintylowych w 2016 r.



Źródło: Sytuacja gospodarstw domowych w 2016 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych.

Czynnikiem istotnie różnicującym poziom, dynamikę i strukturę dochodów oraz wydatków gospodarstw domowych jest miejsce zamieszkania. W miastach o liczbie ludności pomiędzy 100 tys. a 199 tys., czyli w Dąbrowie Górniczej, dochód rozporządzalny stanowił 106,8% średniej dla Polski. W miastach tych przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny na 1 osobę wyniósł 1575 zł.

Rysunek 6. Wskaźnik przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego i wydatków na 1 osobę w gospodarstwach domowych w odniesieniu do średniej dla Polski według klasy miejscowości zamieszkania w 2016 r.



Źródło: Sytuacja gospodarstw domowych w 2016 r. w świetle wyników badania budżetów gospodarstw domowych.

Obok dochodów rozporządzalnych istotna, z punktu widzenia gospodarstwa domowego, jest wysokość opłat całkowitych za użytkowanie lokalu mieszkalnego. Wydatki związane z mieszkaniem obejmują: czynsz w przypadku najmu lokali, opłatę eksploatacyjną (spółdzielnie mieszkaniowe) lub koszty zarządu (w przypadku wspólnoty mieszkaniowej) oraz opłaty: za zimną wodę i kanalizację, wywóz śmieci, opłaty za centralne ogrzewanie i centralnie ciepłą wodę. Dodatkowo na podstawie odrębnej umowy z dostawcą użytkownik lokalu ponosi koszty energii elektrycznej zużytej w lokalu oraz gazu.

Według danych Banku Danych Lokalnych w 2015 roku w Dąbrowie Górniczej średnie roczne zużycie wody z wodociągów na 1 korzystającego wyniosło $29,4 \text{ m}^3$, co daje średnie zużycie miesięczne $2,45 \text{ m}^3$. Cena brutto wody w 2017 roku wynosi w Dąbrowie Górniczej $7,41 \text{ zł/m}^3$, a ścieków $10,57 \text{ zł/m}^3$. Jednakże Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej ustaliła dopłaty do taryfowej grupy odbiorców stanowiącej gospodarstwa domowe w wysokości: $0,86 \text{ zł/m}^3$ za wodę oraz $3,19 \text{ zł/m}^3$ za ścieki. Cena brutto wody z uwzględnieniem dopłaty wynosi zatem $6,55 \text{ zł/m}^3$, a ścieków $7,38 \text{ zł/m}^3$.

Średnie roczne zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca wynosiło w 2015 roku $713,9 \text{ kWh}$ (miesięcznie $59,5 \text{ kWh}$), a na 1 gospodarstwo domowe 1650 kWh przy cenie kWh w 2017 roku dla taryfy G11 na poziomie $0,2343 \text{ zł}$ brutto opłaty zmiennej za dystrybucję oraz $0,2983 \text{ zł}$ brutto za sprzedaż energii elektrycznej (razem $0,5326 \text{ zł/kWh}$). Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosi 12 zł za osobę w przypadku, kiedy odpady są zbierane i odbierane w sposób selektywny, natomiast podstawowa stawka opłaty wynosi $20,00 \text{ zł}$.

Na podstawie przytoczonych danych można pokusić się o zestawienie średnich opłat za lokal mieszkalny w Dąbrowie Górniczej w 2017 r. w zależności od powierzchni użytkowej mieszkania, typu zasobu, sposobu realizacji potrzeb mieszkaniowych oraz liczby osób w gospodarstwie domowym. Przyjęto do zestawienia koszty związane z: najmem lokalu socjalnego, najmem lokalu komunalnego, zakupem lokalu w zasobie spółdzielni mieszkaniowej lub we wspólnocie mieszkaniowej. Założono również wynajem lokalu we wspólnocie mieszkaniowej lub w spółdzielni mieszkaniowej. Dodatkowo założono możliwość najmu w ramach Programu „Mieszkanie plus” oraz w TBS, które na dzień dzisiejszy w Dąbrowie Górniczej nie istnieją.

Dla mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej posłużono się kosztami występującymi w Spółdzielni mieszkaniowej „Lokator”, tj:

- opłata eksploatacyjna z funduszem remontowym – $5,27 \text{ zł/m}^2$,
- centralne ogrzewanie – $2,14 \text{ zł/m}^2$,
- centralnie ciepła woda – 27 zł/osobę

oraz zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej dla wszystkich zasobów mieszkaniowych: odbiór odpadów komunalnych – 12 zł/osobę ,

a także według średniego zużycia mediów w gminie w 2015 roku oraz cen w 2017 roku:

- zimna woda i ścieki – $2,45 \text{ m}^3/\text{osobę} \times 13,93 \text{ zł/m}^3 = 34,13 \text{ zł/osobę}$,
- zużycie energii elektrycznej – $59,5 \text{ kWh/osobę} \times 0,5326 \text{ zł/kWh} = 31,69 \text{ zł/osobę}$,
- nie uwzględniono zużycia gazu sieciowego.

Dla lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych we współczesnym zasobie przyjęto:

- koszty zarządu – $2,5 \text{ zł/m}^2$,

- fundusz remontowy – 1,0 zł/m²,
- centralne ogrzewanie – 2,0 zł/m²,

oraz pozostałe koszty tak, jak w spółdzielni mieszkaniowej.

Przy zakupie lokali uwzględniono model finansowania kredytem hipotecznym na 80% ceny zakupu oraz wkład własny na poziomie 20% ceny, kredyt na 30 lat, raty równe. Przeciętne oprocentowanie modelowego kredytu hipotecznego na koniec I kwartału 2017 roku wyniosło 3,84%¹⁷. Założono 2 warianty ceny zakupu odrębnej własności lokalu: rynek wtórny – 2700 zł/m², rynek pierwotny – 4800 zł/m². W przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rynku wtórnym przyjęto cenę 2700 zł/m².

Dla potencjalnego najmu w TBS założono czynsz w oparciu o wartość odtworzeniową 3428 zł/m² dla województwa śląskiego, co przy możliwości ustanawiania stawki czynszu do wartości 5% wartości odtworzeniowej daje możliwy do pobierania czynsz na poziomie 14,28 zł/m² miesięcznie. Założono czynsz w wysokości 14 zł/m² oraz koszty centralnego ogrzewania na poziomie 1,8 zł/m², a pozostałe zużycia mediów podobnie jak w zasobach spółdzielni mieszkaniowej oraz wspólnoty mieszkaniowej.

Dla wynajmu rynkowego w zasobie spółdzielni mieszkaniowej lub wspólnoty mieszkaniowej założono 3 stawki czynszu: 20 zł/m², 25 zł/m² i 30 zł/m² oraz opłaty eksploatacyjne odpowiednie dla zasobów spółdzielczych lub wspólnotowych, a koszty mediów zgodnie ze średnim zużyciem mieszkańców w gminie i aktualnymi taryfami.

Dla mieszkań na wynajem zrealizowanych w przyszłości w ramach Programu „Mieszkanie plus”, poziom czynszu przyjęto zgodnie z Projektem Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 września 2017 r. w sprawie *maksymalnego czynszu normowanego oraz maksymalnej wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania i ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem*. Maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w miastach województwa śląskiego ma wynosić 7,68 zł/m², a dla najmu z opcją 10,97 zł/m². Dodatkowo najemca zobowiązany będzie ponosić opłatę eksploatacyjną w wysokości 6,50 zł/m² (zgodnie z art. 82 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości). Opłata eksploatacyjna obejmuje koszty zarządu nieruchomością wspólną. Ponadto najemcy będą ponosić koszty dostawy do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 83). Przyjęto w symulacjach zużycie mediów jak w innych zasobach, a koszt centralnego ogrzewania założono na poziomie 1,80 zł/m².

Dla mieszkań socjalnych przyjęto stawkę czynszu obowiązującą w dniu 30 czerwca 2017 roku, tj. 1,80 zł/m², a dla lokalu mieszkalnego w zasobie gminy średnią stawkę czynszu, tj. 7,51 zł/m². Koszty centralnego ogrzewania przyjęto na poziomie 2,5 zł/m². Pozostałe koszty niezależne od właściciela przyjęto według średniego zużycia mieszkańców w gminie.

¹⁷ Raport AMRON-SARFiN, nr 1/2017, Związek Banków Polskich, maj 2017.

Analizę dostępności obecnej i przyszłej oferty mieszkaniowej przeprowadzono z uwzględnieniem powyższych założeń dla następujących 10 modeli:

- jednoosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 35 m²,
- dwuosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 45 m²,
- dwuosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 50 m²,
- trzyosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 50 m²,
- trzyosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 65 m²,
- czteroosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 65 m²,
- czteroosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 70 m²,
- pięcioosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 70 m²,
- pięcioosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 80 m²,
- sześćoosobowe gospodarstwo domowe realizujące potrzeby mieszkaniowe w lokalu o powierzchni użytkowej 80 m².

Tabela 120. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 35 m² p.u i 1 osoba zamieszkała

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	94500	94500	168000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	75600	75600	134400	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	354	354	629	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	184,45	x	x	x	x	227,50	227,50	x	184,45	x	184,45	x	184,45	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	122,50	122,50	x	x	x	x	x	x	122,50	x	122,50	x	122,50
Kwota czynszu	x	x	x	63,00	262,85	268,80	383,95	490,00	700,00	700,00	875,00	875,00	1050,00	1050,00
Ciepła woda	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00	27,00
Zimna woda i ścieki	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13	34,13
Odbiór odpadów komunalnych	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00
Centralne ogrzewanie	74,90	70,00	70,00	87,50	87,50	63,00	63,00	63,00	74,90	70,00	74,90	70,00	74,90	70,00
Energia elektryczna	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69	31,69
Suma kosztów utrzymania mieszkania	364,62	297,32	297,32	192,32	192,32	395,32	395,32	167,82	364,62	297,32	364,62	297,32	364,62	297,32
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	718,62	651,32	926,32	255,32	455,17	664,12	779,27	657,82	1064,62	997,32	1239,62	1172,32	1414,62	1347,32
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	IV,V	IV,V	V	I	II, III	IV, V	IV, V	IV, V	V	V	V	V	V	V

SM – lokale w spółdzielni mieszkaniowej; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 121. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 45 m² p.u i 2 osoby zamieszkane

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	121500	121500	216000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	97200	97200	172800	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	455	455	809	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	237,15	x	x	x	x	292,50	292,50	x	237,15	x	237,15	x	237,15	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	157,50	157,50	x	x	x	x	x	x	157,50	x	157,50	x	157,50
Kwota czynszu	x	x	x	81,00	337,95	345,60	493,65	630,00	900,00	900,00	1125,00	1125,00	1350,00	1350,00
Ciepła woda	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Zimna woda i ścieki	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26
Odbiór odpadów komunalnych	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Centralne ogrzewanie	96,30	90,00	90,00	112,50	112,50	81,00	81,00	81,00	96,30	90,00	96,30	90,00	96,30	90,00
Energia elektryczna	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38
Suma kosztów utrzymania mieszkania	543,09	457,14	457,14	322,14	322,14	583,14	583,14	290,64	543,09	457,14	543,09	457,14	543,09	457,14
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	998,09	912,14	1266,14	403,14	660,09	928,74	1076,79	920,64	1443,09	1357,14	1668,09	1582,14	1893,09	1807,14
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III, IV,V	IV,V	IV,V	IV,V	IV,V	V	V

SM – lokale w spółdzielni mieszkaniowej; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL – spółdzielnia własnościowa przynależna do lokalu; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 122. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 50 m² p.u i 2 osoby zamieszkałe

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	135000	135000	240000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	108000	108000	192000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	506	506	899	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	263,50	x	x	x	x	325,00	325,00	x	263,50	x	263,50	x	263,50	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	175,00	175,00	x	x	x	x	x	x	175,00	x	175,00	x	175,00
Kwota czynszu	x	x	x	90,00	375,50	384,00	548,50	700	1000,00	10000	1250,00	1250,00	1500,00	1500,00
Ciepła woda	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00	54,00
Zimna woda i ścieki	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26	68,26
Odbiór odpadów komunalnych	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Centralne ogrzewanie	107,00	100,00	100,00	125,00	125,00	90,00	90,00	90,00	107,00	100,00	107,00	100,00	107,00	100,00
Energia elektryczna	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38	63,38
Suma kosztów utrzymania mieszkania	580,14	484,64	484,64	334,64	334,64	624,64	624,64	299,64	580,14	484,64	580,14	484,64	580,14	484,64
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	1086,14	990,64	1383,64	424,64	710,14	1008,64	1173,14	999,64	1580,14	1484,64	1830,14	1734,64	2080,14	1984,64
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	IV, V	III,IV, V	IV, V	I	II	III,IV,V	IV, V	III, IV, V	IV, V	IV, V	V	IV, V	V	V

SM – lokale w spółdzielni mieszkaniowej; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- spółdzielni własnościowej; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 123. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 50 m² p.u i 3 osoby zamieszkane

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	135000	135000	240000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	108000	108000	192000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	506	506	899	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	263,50	x	x	x	x	325,00	325,00	x	263,50	x	263,50	x	263,50	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	175,00	175,00	x	x	x	x	x	x	175,00	x	175,00	x	175,00
Kwota czynszu	x	x	x	90,00	375,50	384,00	548,50	700	1000,00	10000	1250,00	1250,00	1500,00	1500,00
Ciepła woda	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00
Zimna woda i ścieki	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39
Odbiór odpadów komunalnych	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
Centralne ogrzewanie	107,00	100,00	100,00	125,00	125,00	90,00	90,00	90,00	107,00	100,00	107,00	100,00	107,00	100,00
Energia elektryczna	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07
Suma kosztów utrzymania mieszkania	684,96	589,46	589,46	358,46	358,46	729,46	729,46	404,46	684,96	589,46	684,96	589,46	684,96	589,46
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	1190,96	1095,46	1488,46	448,46	733,96	1113,46	1277,96	1104,46	1684,96	1589,46	1934,96	1839,46	2184,96	2089,46
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	III, IV,V	IV, V	IV, V	IV, V	IV, V

SM – lokale w spółdzielni mieszkaniowej; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- spółdzielni własnościowo-pracowniczo do lokalu; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 124. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 65 m² p.u i 3 osoby zamieszkające

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	175500	175500	312000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	140400	140400	249600	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	657	657	1169	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	324,55	x	x	x	x	422,50	422,50	x	324,55	x	324,55	x	324,55	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	227,50	227,50	x	x	x	x	x	x	227,50	x	227,50	x	227,50
Kwota czynszu	x	x	x	117,00	488,15	499,20	713,05	910,00	1300	1300	1625,00	1625,00	1950,00	1950,00
Ciepła woda	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00	81,00
Zimna woda i ścieki	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39	102,39
Odbiór odpadów komunalnych	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00
Centralne ogrzewanie	139,10	130,00	130,00	162,50	162,50	117,00	117,00	117,00	139,10	130,00	139,10	130,00	139,10	130,00
Energia elektryczna	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07	95,07
Suma kosztów utrzymania mieszkania	778,11	671,96	671,96	476,96	476,96	853,96	853,96	431,46	778,11	671,96	778,11	671,96	778,11	671,96
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	1435,11	1328,96	1840,96	593,96	965,11	1353,16	1567,01	1341,46	2078,11	1971,96	2403,11	2296,96	2728,11	2621,96
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	IV,V	IV, V	IV, V	IV, V	IV, V

SM – lokale w spółdzielni mieszkaniowej; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- spółdzielni własnościowej; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 125. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 65 m² p.u i 4 osoby zamieszkane

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	175500	175500	312000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	140400	140400	249600	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	657	657	1169	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	324,55	x	x	x	x	422,50	422,50	x	324,55	x	324,55	x	324,55	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	227,50	227,50	x	x	x	x	x	x	227,50	x	227,50	x	227,50
Kwota czynszu	x	x	x	117,00	488,15	499,20	713,05	910,00	1300	1300	1625,00	1625,00	1950,00	1950,00
Ciepła woda	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00
Zimna woda i ścieki	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52
Odbiór odpadów komunalnych	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
Centralne ogrzewanie	139,10	130,00	130,00	162,50	162,50	117,00	117,00	117,00	139,10	130,00	139,10	130,00	139,10	130,00
Energia elektryczna	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76
Suma kosztów utrzymania mieszkania	882,93	776,78	776,78	581,78	581,78	958,78	958,78	536,28	882,93	776,78	882,93	776,78	882,93	776,78
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	1539,93	1433,78	1945,78	698,78	1069,93	1457,98	1671,83	1446,28	2182,93	2076,78	2507,93	2401,78	2832,93	2726,78
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	IV,V	IV,V	IV,V

SM – lokale w ☐ obci ☐ półd ☐ i mi ☐ k ☐ iow ☐ j; WM –lokalne we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- ☐ półd ☐ i ☐ w ☐ oś ☐ iow ☐ pr ☐ wo do lok ☐ u; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 126. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 70 m² p.u i 4 osoby zamieszkane

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	189000	189000	336000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	151200	151200	268800	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	708	708	1259	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	368,90	x	x	x	x	455,00	455,00	x	368,90	x	368,90	x	368,90	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	245,00	245,00	x	x	x	x	x	x	245,00	x	245,00	x	245,00
Kwota czynszu	x	x	x	126,00	525,70	537,60	767,90	980	1400,00	1400,00	1750,00	1750,00	2100,00	2100,00
Ciepła woda	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00
Zimna woda i ścieki	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52	136,52
Odbiór odpadów komunalnych	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00	48,00
Centralne ogrzewanie	149,80	140,00	140,00	175,00	175,00	126,00	126,00	126,00	149,80	140,00	149,80	140,00	149,80	140,00
Energia elektryczna	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76	126,76
Suma kosztów utrzymania mieszkania	937,98	804,28	804,28	594,28	594,28	1000,28	1000,28	545,28	937,98	804,28	937,98	804,28	937,98	804,28
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	1645,98	1512,28	2063,28	720,28	1119,98	1537,88	1768,18	1525,28	2337,98	2204,28	2687,98	2554,28	3037,98	2904,28
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	III,IV,V	IV,V	IV,V	IV,V	IV,V

SM – lokale w spółdzielni mieszkaniowej; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- spółdzielni własnościowej; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 127. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 70 m² p.u i 5 osób zamieszkałych

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem opcją							
Cena zakupu	189000	189000	336000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	151200	151200	268800	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	708	708	1259	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	368,90	x	x	x	x	455,00	455,00	x	368,90	x	368,90	x	368,90	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	245,00	245,00	x	x	x	x	x	x	245,00	x	245,00	x	245,00
Kwota czynszu	x	x	x	126,00	525,70	537,60	767,90	980	1400,00	1400,00	1750,00	1750,00	2100,00	2100,00
Ciepła woda	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00
Zimna woda i ścieki	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65
Odbiór odpadów komunalnych	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Centralne ogrzewanie	149,80	140,00	140,00	175,00	175,00	126,00	126,00	126,00	149,80	140,00	149,80	140,00	149,80	140,00
Energia elektryczna	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45
Suma kosztów utrzymania mieszkania	1042,8	909,1	909,1	699,1	699,1	1105,1	1105,1	650,1	1042,8	909,1	1042,8	909,1	1042,8	909,1
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	1750,8	1617,1	2168,1	825,1	1224,8	1642,7	1873,0	1630,1	2442,8	2309,1	2792,8	2659,1	3142,8	3009,1
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	IV,V

SM – lokale w zasobie pól i miast; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- pól i miast włościan do lokalu; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 128. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 80 m² p.u i 5 osób zamieszkałych

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	216000	216000	384000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	172800	172800	307200	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	809	809	1428	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	421,60	x	x	x	x	520,00	520,00	x	421,60	x	421,60	x	421,60	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	280,00	280,00	x	x	x	x	x	x	280,00	x	280,00	x	280,00
Kwota czynszu	x	x	x	144,00	600,80	614,40	877,60	1120,00	1600,00	1600,00	2000,00	2000,00	2400,00	2400,00
Ciepła woda	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00	135,00
Zimna woda i ścieki	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65	170,65
Odbiór odpadów komunalnych	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
Centralne ogrzewanie	171,20	160,00	160,00	200,00	200,00	144,00	144,00	144,00	171,20	160,00	171,20	160,00	171,20	160,00
Energia elektryczna	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45	158,45
Suma kosztów utrzymania mieszkania	1116,9	964,1	964,1	724,1	724,1	1188,1	1188,1	668,1	1116,9	964,1	1116,9	964,1	1116,9	964,1
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	1925,9	1773,1	2392,1	868,1	1324,9	1802,5	2065,7	1788,1	2716,9	2564,1	3116,9	2964,1	3516,9	3364,1
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	IV,V	IV,V	IV,V

SM – lokale w zasobie pól i miast; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- pól i miast wóś iowprwo do loku; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 129. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 80 m² p.u i 6 osób zamieszkałych

Rodzaje opłat	Nabycie prawa SWPL lub OWL SM	Nabycie prawa OWL WM		Lokale na wynajem zasób gminy		Lokale na wynajem w ramach Programu Mieszkanie plus		Lokale na wynajem w TBS czynsz 14 zł/m ²	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 20 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 25 zł/m ² (WM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (SM)	Lokale na wynajem czynsz rynkowy 30 zł/m ² (WM)
	2700 zł/m ²	2700 zł/m ²	4800 zł/m ²	Lokal socjalny	Lokal mieszkalny	Najem bez opcji	Najem z opcją							
Cena zakupu	216000	216000	384000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Kwota kredytu	172800	172800	307200	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Rata kredytu	809	809	1428	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy	421,60	x	x	x	x	520,00	520,00	x	421,60	x	421,60	x	421,60	x
Zaliczka na koszty zarządu i fundusz remontowy	x	280,00	280,00	x	x	x	x	x	x	280,00	x	280,00	x	280,00
Kwota czynszu	x	x	x	144,00	600,80	614,40	877,60	1120,00	1600,00	1600,00	2000,00	2000,00	2400,00	2400,00
Ciepła woda	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00	162,00
Zimna woda i ścieki	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78	204,78
Odbiór odpadów komunalnych	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00	72,00
Centralne ogrzewanie	171,20	160,00	160,00	200,00	200,00	144,00	144,00	144,00	171,20	160,00	171,20	160,00	171,20	160,00
Energia elektryczna	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14	190,14
Suma kosztów utrzymania mieszkania	1221,72	1068,92	1068,92	828,92	828,92	1292,92	1292,92	772,92	1221,72	1068,92	1221,72	1068,92	1221,72	1068,92
Suma kosztów utrzymania mieszkania wraz ze spłatą kredytu lub czynszem najmu	2030,72	1877,92	2496,92	972,92	1429,72	1907,32	2170,52	1892,92	2821,72	2668,92	3221,72	3068,92	3621,72	3468,92
Dostępność dla osób z kwintyla dochodowego	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	I	II	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	III,IV,V	IV,V	IV,V

SM – lokale w spółdzielni mieszkaniowej; WM – lokale we wspólnocie mieszkaniowej

SWPL- spółdzielni własnościowo-prawo do lokalu; OWL – odrębna własność lokalu

Źródło: opracowanie własne.

Z analizy modeli wynika, że najtrudniejszą sytuację w realizacji potrzeb mieszkaniowych mają gospodarstwa jednoosobowe (tabela 130). Na zakup mieszkania na rynku pierwotnym lub najem rynkowy mogą pozwolić sobie jedynie osoby osiągające dochody z V kwintyla dochodowego, tj. średnio 2879 zł. Osoby osiągające dochody z IV kwintyla (1684 zł) mogą nabyć mieszkanie na rynku wtórnym lub w przyszłości zrealizować potrzeby mieszkaniowe w formie najmu w TBS lub najmu w ramach Programu „Mieszkanie plus”. Obecnie nie mają w Dąbrowie Górniczej takiej możliwości. Osoby z II kwintyla (975 zł dochodu rozporządzalnego) oraz z III kwintyla (1287 zł dochodu rozporządzalnego) mają jedynie zdolność dochodową na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, a osoby z I kwintyla (557 zł dochodu rozporządzalnego) na najem lokalu socjalnego. Występuje zatem znacząca luka podażowa dla jednoosobowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie III kwintyla, przy generalnej praktyce, że osoby z I kwintyla to beneficjenci pomocy w ramach zasobu lokali socjalnych, a z II kwintyla w ramach zasobu lokali mieszkalnych komunalnych. Wynika z tego, że gmina Dąbrowa Górnicza powinna stworzyć ofertę mieszkaniową dostępną głównie dla osób młodych z III kwintyla w formie najmu albo komunalnego albo w ramach nowych form budownictwa mieszkaniowego na wynajem. Ponadto pożądane jest aby gmina zabezpieczała potrzeby mieszkaniowe osób biednych kwalifikujących się na lokal socjalny (kwintyl I) oraz lokal mieszkalny (kwintyl II).

Tabela 130. Dostępność oferty mieszkaniowej dla gospodarstwa jednoosobowego – 35 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku dwuosobowego gospodarstwa domowego i mieszkania o powierzchni 45 m² największe możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mają osoby dysponujące dochodem rozporządzalnym z IV i V kwintyla, które mogą nabyć mieszkanie na rynku wtórnym i pierwotnym z udziałem kredytu hipotecznego lub najmować lokale za czynsz rynkowy (tabela 131). Gospodarstwa domowe z III kwintyla mogą nabyć mieszkanie na rynku wtórnym lub w przyszłości najmować lokal albo w ramach Programu „Mieszkanie plus”, albo w ramach TBS. Obecnie nie ma dla nich dostępnej oferty najmu lokali, gdyż są to osoby osiągające dochody za wysokie na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy, a za niskie na najem rynkowy. Rolą gminy Dąbrowy Górniczej będzie zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych z III kwintyla oraz zapewnienie odpowiedniej podaży lokali mieszkalnych i socjalnych z zasobu gminy dla gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie kwintyla II i I.

Tabela 131. Dostępność oferty mieszkaniowej dla dwuosobowego gospodarstwa – 45 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku dwuosobowego gospodarstwa domowego, które chce realizować potrzeby mieszkaniowe w mieszkaniu nieco większym, tj. o powierzchni 50 m², na nabycie prawa do mieszkania lub prawa najmu o czynszu rynkowym mogą sobie pozwolić mieszkańcy z IV i V kwintyla (tabela 132). Osoby z III kwintyla mogą rozważyć zrealizowanie potrzeb mieszkaniowych na rynku wtórnym nabywając odrębną własność lokalu we wspólnocie mieszkaniowej, choć ten model mieszkaniowy znacząco obniży, ze względu na koszty utrzymania mieszkania i spłatę kredytu hipotecznego, siłę nabywczą gospodarstwa domowego w innych obszarach życia codziennego. Gospodarstwa te miałyby potencjalną zdolność dochodową na najem lokalu w budownictwie społecznym lub w ramach inwestycji „Mieszkanie plus” (najem bez opcji). Osoby z kwintyla II mają zdolność dochodową jedynie na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. Gmina Dąbrowa Górnicza będzie podejmować działania mające na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych z III kwintyla oraz dla gospodarstw z I i II kwintyla dochodów

rozporządzalnych.

Tabela 132. Dostępność oferty mieszkaniowej dla dwuosobowego gospodarstwa – 50 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku trzyosobowych gospodarstw domowych realizacja potrzeb mieszkaniowych w formie nabycia prawa do mieszkania dostępna jest dla gospodarstw domowych z III, IV i V kwintyla dochodowego (tabela 133). Najem rynkowy jest dostępny dla gospodarstw domowych osiągających dochód rozporządzalny na osobę na poziomie IV i V kwintyla, a w przypadku gospodarstw z III kwintyla możliwy jest najem lokalu w zasobie wspólnot mieszkaniowych za czynsz rynkowy na poziomie około 20 zł oraz potencjalny najem lokalu z opcją i bez opcji w Programie „Mieszkanie plus”, a także lokalu w TBS. Osoby z kwintyla II mają zdolność dochodową jedynie na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. Gmina Dąbrowa Górnicza podejmie odpowiednie działania zwiększające w kolejnych latach dostępność mieszkań na wynajem w nowych formach budownictwa mieszkaniowego dla gospodarstw domowych z III kwintyla, budownictwa komunalnego dla osób z II kwintyla oraz podaży lokali socjalnych dla gospodarstw z I kwintyla.

Tabela 133. Dostępność oferty mieszkaniowej dla trzyosobowego gospodarstwa – 50 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku trzyosobowego gospodarstwa domowego i chęci realizacji potrzeb mieszkaniowych w mieszkaniu większym, tj. o powierzchni 65 m² na zakup mieszkania lub najem rynkowy mogą sobie pozwolić gospodarstwa domowe osiągające dochód rozporządzalny na osobę na poziomie IV i V kwintyla (tabela 134). Gospodarstwa z dochodami z III kwintyla mogą nabyć mieszkanie na rynku wtórnym. Mają zbyt niskie dochody na najem mieszkania za czynsz rynkowy. W przyszłości możliwy byłby dla tych gospodarstw najem lokalu bez opcji lub z opcją w Programie „Mieszkanie plus”, bądź najem w TBS. Gospodarstwa te osiągają za wysokie dochody na najem lokalu mieszkalnego z zasobu gminy. Na dzień dzisiejszy osoby te wyłączone są z możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych w formie najmu. Gmina Dąbrowa Górnicza będzie dążyła do stworzenia nowych form najmu, które zabezpieczą potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych z III kwintyla dochodowego oraz stworzy odpowiednią podaż lokali mieszkalnych i socjalnych z zasobu gminy dla gospodarstw osiągających dochody odpowiednio na poziomie II kwintyla i I kwintyla .

Tabela 134. Dostępność oferty mieszkaniowej dla trzyosobowego gospodarstwa – 65 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł/m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku czteroosobowych gospodarstw domowych i preferencjach mieszkaniowych na poziomie 65 m² dostępny jest zakup mieszkania na rynku pierwotnym i wtórnym oraz najem rynkowy mieszkania do poziomu czynszu 25 zł/m² dla gospodarstw domowych, gdzie na członka przypada dochód rozporządzalny z kwintyla III, IV i V (tabela 135). W przyszłości dla tych gospodarstw domowych dostępna byłaby również potencjalna oferta najmu w TBS oraz w Programie „Mieszkanie plus”. Rolą gminy Dąbrowy Górniczej będzie zabezpieczenie dla gospodarstw domowych z kwintyla II odpowiedniej liczby lokali mieszkalnych oraz z kwintyla I odpowiedniej liczby lokali socjalnych z zasobu mieszkaniowego gminy. W przypadku tego samego gospodarstwa, ale chcącego realizować potrzeby mieszkaniowe w mieszkaniu o powierzchni 70 m² różnica będzie widoczna jedynie w dostępności mieszkań na wynajem dla gospodarstw z kwintyla III – zdolność dochodowa kończy się na czynszu rynkowym wynoszącym 20 zł/m² - przy kosztach utrzymania lokalu na poziomie wspólnot mieszkaniowych (tabela 136).

Tabela 135. Dostępność oferty mieszkaniowej dla czteroosobowego gospodarstwa – 65 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 136. Dostępność oferty mieszkaniowej dla czteroosobowego gospodarstwa – 70 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

Analizując dostępność oferty mieszkaniowej dla pięcioosobowego gospodarstwa domowego i powierzchni mieszkania 70 m², wyraźnie widać możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych dla kwintyli III, IV, V w formie nabycia prawa do mieszkania lub najmu mieszkania o czynszu rynkowym (tabela 137). Jedynie w przypadku gospodarstw z III kwintyla najem rynkowy dostępny jest do ceny 25 zł/m². Identyczny wachlarz możliwości występuje w przypadku sześcioosobowych gospodarstw domowych, chcących realizować potrzeby mieszkaniowe w mieszkaniach o powierzchni 80 m² (tabela 137). W przyszłości analizowane pięcioosobowe i sześcioosobowe gospodarstwa domowe będą kwalifikować się również na potencjalny najem w TBS oraz w ramach programu „Mieszkanie plus”. Zadaniem gminy Dąbrowy Górniczej będzie zabezpieczenie realizacji potrzeb mieszkaniowych osób z kwintyla I i II.

Podobnie sytuacja wygląda w przypadku pięcioosobowego gospodarstwa domowego, które chciałoby zrealizować potrzeby mieszkaniowe na powierzchni użytkowej 80 m² (tabela 138). Jediną różnicą pomiędzy modelem mieszkania 70 a 80 m² jest mniejsza dostępność rynkowa mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych z III kwintyla dochodowego, gdyż mają one zdolność dochodową na najem mieszkania za czynsz rynkowy na poziomie 20 zł/m².

Tabela 137. Dostępność oferty mieszkaniowej dla pięcioosobowego gospodarstwa – 70 m² oraz dla sześcioosobowego gospodarstwa – 80 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

Tabela 138. Dostępność oferty mieszkaniowej dla pięcioosobowego gospodarstwa – 80 m²

Wyszczególnienie	Cena	Kwintyl dochodu rozporządzalnego				
		I	II	III	IV	V
Nabycie prawa SWPL lub OWL w SM	2700 zł/m ²					
Nabycie prawa OWL w WM	2700 zł/m ²					
	4800 zł/m ²					
Najem lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy	socjalny 1,80 zł /m ²					
	mieszkalny 7,51 zł/m ²					
Najem lokalu w Programie „Mieszkanie plus”*	najem bez opcji 7,69 zł/m ²					
	najem z opcją 10,97 zł/m ²					
Potencjalny najem lokalu w TBS*	czynsz 14 zł/m ²					
Najem rynkowy	czynsz 20 zł SM					
	czynsz 20 zł WM					
	czynsz 25 zł SM					
	czynsz 25 zł WM					
	czynsz 30 zł SM					
	czynsz 30 zł WM					

* obecnie brak tej możliwości w Dąbrowie Górniczej

Kolor czerwony – oferta niedostępna dla gospodarstwa domowego

Kolor zielony – oferta dostępna dla gospodarstwa domowego

Źródło: opracowanie własne.

Podsumowując, analiza modeli możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych na terenie Dąbrowy Górniczej wskazuje, iż zadaniem Władz Miasta w kolejnych latach będzie zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych najbiedniejszych gospodarstw domowych w formie odpowiedniej podaży lokali socjalnych dla osób osiągających dochody rozporządzalne na poziomie I kwintyla dochodowego oraz podaży lokali mieszkalnych z zasobu gminy dla osób osiągających dochody rozporządzalne na poziomie II kwintyla dochodowego, jak również dla jednoosobowych gospodarstw domowych osiągających dochody na poziomie III kwintyla.

W szczególności gmina Dąbrowa Górnicza będzie podejmowała działania, zmierzające do zwiększenia oferty mieszkań na wynajem dla młodych osób z III i IV kwintyla w ramach nowych form budownictwa mieszkaniowego oraz innowacyjnych instrumentów wykorzystujących potencjał już istniejącego rynku na wynajem. Szczegółowe rozwiązania w tym zakresie zawarto w rozstrzygnięciach strategicznych, w Priorytecie 1 *Rozwinięty rynek mieszkaniowy na wynajem i sprzedaż* w punkcie 13.2 opracowania.

12. Wewnętrzne i zewnętrzne czynniki strategiczne

Identyfikacja wewnętrznych i zewnętrznych czynników strategicznych stanowi syntetyczne podsumowanie części diagnostycznej opracowanej w celu wskazania - przydatnych na etapie formułowania - priorytetów, celów i kierunków działań. Dotyczy to:

- silnych stron, inaczej potencjałów, w oparciu o które można tworzyć założenia lokalnej polityki mieszkaniowej oraz słabych stron, inaczej barier, które należy likwidować bądź ograniczać, gdyż w przeciwnym razie będą blokowały realizację zamierzeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej;
- szans, inaczej sposobności, które należy starać się wykorzystać w związku z realizacją polityki mieszkaniowej oraz zagrożeń, inaczej wyzwań, którym należy sprostać, realizując zadania z zakresu mieszkalnictwa.

W niniejszym opracowaniu przyjęto, że czynniki wewnętrzne to takie, które pozostają pod bezpośrednim wpływem potencjalnych interesariuszy polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej, tzn. mogą być one przez nich kreowane lub zmieniane. Z kolei czynniki zewnętrzne to takie, na które potencjalni interesariusze polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej nie mają bezpośredniego wpływu, tzn. mogą na nie jedynie reagować (wykorzystywać je lub ich unikać), natomiast nie mogą ich tworzyć lub zmieniać.

Tabela 139. Silne, słabe strony, szanse i zagrożenia sektora mieszkaniowego

Silne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> • Stosunkowo dobry stan techniczny mieszkań stanowiących zasób gminy (tylko 2,83% mieszkań w złym stanie technicznym) • Wzrastająca liczba organizacji pozarządowych w Dąbrowie Górniczej, aktywnie działających w obszarze polityki społecznej • Możliwość poprawy jakości środowiska zamieszkania oraz integracji sąsiedzkiej poprzez projekty realizowane w ramach Dąbrowskiego Budżetu Partycypacyjnego • Proces przekształceń własnościowych skutkujący wzrostem udziału własności osób fizycznych • Duży udział (87,4%) zasobów mieszkaniowych wyposażonych w centralne ogrzewanie, co skutkuje ograniczeniem problemu niskiej emisji • Poziom czynszu pokrywający znaczącą część kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy • Program ułatwiania spłaty zadłużenia 	<ul style="list-style-type: none"> • Posiadanie przez gminę udziałów mniejszościowych w wielu wspólnotach mieszkaniowych • Relatywnie wysoki poziom zaległości czynszowych w zasobie mieszkaniowym gminy • Bardzo niska ściągalność czynszów w lokalach socjalnych (tylko 6% gospodarstw domowych płaci czynsz) • Brak Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które realizowałoby w Dąbrowie Górniczej inwestycje w mieszkania społeczne na wynajem • Niewykonanie wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego (łącznie 449 wyroków) i konieczności wypłaty odszkodowań z tego tytułu • Relatywnie niewiele gospodarstw domowych występujących z wnioskami o dodatki mieszkaniowe (możliwe, że zbyt mała aktywność gminy w propagowaniu tego instrumentu) • Niska aktywność najemców w zakresie zamian lokali
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> • Statystyczna nadwyżka mieszkań w Dąbrowie Górniczej (2370 mieszkań) • Wyższe przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w Dąbrowie Górniczej w porównaniu z sąsiednimi miastami aglomeracji • Możliwości wykorzystania rozwiązań proponowanych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego • Możliwości korzystania z premii termomodernizacyjnych • Włączenie się w wypracowanie modelowego rozwiązania w zakresie funkcjonowania Społecznej Agencji Najmu (SAN) 	<ul style="list-style-type: none"> • Relatywnie duży odsetek gospodarstw domowych w Dąbrowie Górniczej nie mających dostępu do sieci kanalizacyjnej • Wyroki eksmisyjne z zasobów spółdzielczych i konieczność ich wykonania przez gminę • Niekorzystna struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Dąbrowie Górniczej (niewielki udział inwestycji na sprzedaż i wynajem, brak inwestycji w mieszkania społeczne czynszowe, brak aktywności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowych) • Niska pojemność rynku pierwotnego • Zmienność i niepewność co do przepisów prawa w zakresie gospodarki mieszkaniowej

13. Wskazanie rozstrzygnięć strategicznych dla gminy Dąbrowa Górnicza

Rozstrzygnięcia strategiczne w zakresie wsparcia rozwoju mieszkalnictwa na terenie gminy Dąbrowa Górnicza zostały pogrupowane według następujących kategorii:

- **Priorytety** – obszar sektora mieszkaniowego, na którym skoncentrowano politykę mieszkaniową gminy;
- **Cel strategiczny** – docelowy stan, którego osiągnięcie składa się na realizację danego priorytetu;
- **Kierunki** – orientacja skupiająca działania związane z osiągnięciem założonego celu strategicznego;
- **Działania** – przedsięwzięcia realizowane w ramach kierunku dla osiągnięcia założonego celu strategicznego;
- **Przedsięwzięcie strategiczne** – główne narzędzie zmiany wynikające z celu strategicznego;
- **Przedsięwzięcia wspierające** – narzędzia wspierające realizację przedsięwzięcia strategicznego.

13.1. Wizja

**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**

13.2. Priorytety

W oparciu o przeprowadzoną analizę warunków mieszkaniowych i możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Dąbrowie Górniczej można wskazać 4 podstawowe grupy wyzwań stojących przed lokalną polityką mieszkaniową, które determinują cele i kierunki dalszego rozwoju:

- **spójność,**
- **celowość,**
- **ekonomiczna wydajność,**
- **komplementarność z mechanizmami rynkowymi.**

Wyzwania związane z poprawą spójności polityki mieszkaniowej obejmują:

- wsparcie gospodarstw domowych, które ze względu na niewystarczające dochody rozporządzalne nie są w stanie zrealizować potrzeb mieszkaniowych na prywatnym rynku nieruchomości,
- dostosowanie instrumentów polityki mieszkaniowej do zmian demograficznych i społecznych,
- rozwijanie nowych form najmu w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe,
- zmniejszenie uciążliwości związanych z barierami architektonicznymi dla osób starszych,
- tworzenie warunków do lepszej alokacji osób zamieszkujących zasoby mieszkaniowe.

Wyzwania związane z poprawą celowości polityki mieszkaniowej obejmują:

- precyzyjne adresowanie nowych instrumentów wsparcia do beneficjentów pomocy.

Wyzwania związane z poprawą ekonomicznej wydajności polityki mieszkaniowej obejmują:

- wsparcie rynku mieszkań na wynajem nowymi instrumentami,
- poprawę jakości technicznej istniejących zasobów mieszkaniowych,
- poprawę jakości energetycznej istniejących zasobów mieszkaniowych,
- zwiększenie efektywności gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Wyzwania związane z poprawą komplementarności polityki mieszkaniowej obejmują:

- niekonkurowanie nowymi instrumentami polityki mieszkaniowej z prywatnym rynkiem mieszkań,
- powiązanie polityki mieszkaniowej z instrumentami rewitalizacji społecznej.

Polityka mieszkaniowa realizowana przez Władze Gminy Dąbrowa Górnicza w latach 2018-2027 będzie rozwiązywała problemy mieszkaniowe w tych obszarach, w których mechanizmy rynkowe nie pozwalają na realizację potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niższej sile nabywczej, stwarzając mieszkańcom korzystne warunki mieszkaniowe w oparciu o dostęp do wszechstronnej oferty mieszkaniowej, uwzględniającej zarówno istniejący zasób, jak i budownictwo mieszkaniowe na sprzedaż i wynajem.

Osiągnięcie wizji wymaga skoncentrowania działań w celu realizowania polityki mieszkaniowej w trzech obszarach priorytetowych:

- **rozwinięty rynek mieszkaniowy**
 - na wynajem – kreowanie wielu form realizacji potrzeb mieszkaniowych w oparciu o najem mieszkań:
 - z zasobu mieszkaniowego gminy,
 - w ramach programu Mieszkanie plus,
 - z zasobu utworzonego Towarzystwa Budownictwa Społecznego,
 - za pomocą utworzonej Społecznej Agencji Najmu,
 - w ramach najmu prywatnego;
 - na sprzedaż – tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego;
- **zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe** – zwiększanie standardu technicznego zasobu poprzez procesy remontowe, termomodernizacyjne, działania niwelujące bariery architektoniczne;
- **zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy** – zwiększenie efektywności zarządzania zasobami poprzez dalszą ekonomizację polityki czynszowej, politykę zamian lokali, politykę prywatyzacyjną, politykę zwiększania podaży mieszkań socjalnych i mieszkalnych.

PRIORYTET 1

ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY NA WYNAJEM I SPRZEDAŻ

PRIORYTET 2

ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE

PRIORYTET 3

ZRÓWNOWAŻONA GOSPODARKA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

13.3. Cele strategiczne

Priorytet P1. ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY NA WYNAJEM I SPRZEDAŻ		
Cele strategiczne	Kierunki	Rekomendowane działania
C.1.1 Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na wynajem	K.1.1.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.1.1.A Opracowanie <i>Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gruntowych</i>
		D.1.1.1.B Oferowanie gruntów gminnych w przetargach
		D.1.1.1.C Prowadzenie <i>Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych</i>
		D.1.1.1.D Prowadzenie <i>Systemu monitoringu rynku mieszkaniowego</i>
	K.1.1.2 Budownictwo na wynajem	D.1.1.2.A Utworzenie spółki TBS
		D.1.1.2.B Budowa mieszkań na wynajem w formie TBS
		D.1.1.2.C Budowa mieszkań na wynajem m.in. z wykorzystaniem Narodowego Programu Mieszkaniowego – Mieszkanie plus
		D.1.1.2.D Budowa mieszkań komunalnych
		D.1.1.2.E Budowa mieszkań w ramach <i>Programu „Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności”</i>
	K.1.1.3 Inicjowanie przez Dąbrowę Górniczą współpracy z podmiotami prywatnymi	D.1.1.3.A Współpraca z istniejącymi na terenie gminy deweloperami i innymi podmiotami w zakresie budownictwa na wynajem – gmina Dąbrowa Górnicza jako najemca wybudowanego zasobu na wynajem (z prawem podnajmu)
		D.1.1.3.B. Współpraca z prywatnymi właścicielami w ramach utworzonej Społecznej Agencji Najmu
C.1.2 Rozwinięty sektor budownictwa mieszkaniowego na sprzedaż	K.1.2.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.2.1.A Oferowanie gruntów gminnych w przetargach
		D.1.2.1.B Prowadzenie <i>Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych</i>
		D.1.2.1.C Prowadzenie <i>Systemu monitoringu rynku mieszkaniowego</i>
		D.1.2.1.D Propagowanie za pomocą komunikatorów gminnych programów polityki mieszkaniowej państwa np. dopłat do zakupu mieszkania w ramach programu Mieszkanie dla Młodych, Mieszkanie plus
	K.1.2.2 Inicjowanie przez Dąbrowę Górniczą współpracy z podmiotami prywatnymi	D.1.2.2.A Oferowanie gruntów gminnych w przetargach
		D.1.2.2.B Nabycie, z wykorzystaniem środków finansowych z Funduszu Dopłat, nowych lokali od innych podmiotów z przeznaczeniem na lokale komunalne
C.1.3 Rozwinięty sektor budownictwa indywidualnego	K.1.3.1 Tworzenie atrakcyjnych warunków do inwestowania	D.1.3.1.A Oferowanie w przetargach gruntów gminnych
		D.1.3.1.B Prowadzenie <i>Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych</i>
		D.1.3.1.C Prowadzenie <i>Systemu monitoringu rynku mieszkaniowego</i>
		D.1.3.1.D Propagowanie za pomocą komunikatorów gminnych programów polityki mieszkaniowej państwa, np. dopłat do zakupu mieszkania w ramach programu Mieszkanie dla Młodych

Priorytet P2. ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE

Cele strategiczne	Kierunki	Rekomendowane działania
C.2.1 Odpowiedni stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy	K.2.1.1 Poprawa stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy	D.2.1.1.A Zwiększenie nakładów na remonty i modernizacje zasobu mieszkaniowego gminy w kolejnych latach (remont kamienic, przebudowa/modernizacja)
		D.2.1.1.B Realizacja założeń <i>Programu Rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022</i>
		D.2.1.1.C Program „Dąbrowa Górnicza wolna od azbestu”
C.2.2 Odpowiedni stan techniczny zasobów mieszkaniowych znajdujących się na terenie gminy	K.2.2.1 Poprawa stanu technicznego zasobów mieszkaniowych	D.2.2.1. Postuluje się ponoszenie nakładów na remonty adekwatnych do potrzeb remontowych w zasobach spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli domów jednorodzinnych, właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych
		D.2.2.1.B Wspieranie przez gminę Dąbrowa Górnicza działań remontowych we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem gminy
		D.2.2.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej i kompensacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego
		D.2.2.1.D. Program <i>Ograniczenia Niskiej Emisji</i>
		D.2.2.1.E Realizacja założeń <i>Programu Rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022</i>
		D.2.2.1.F Program ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających remont elewacji budynków mieszkalnych
C.2.3 Obniżenie zapotrzebowania na energię ciepłą w zasobach mieszkaniowych	K.2.3.1 Poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych	D.2.3.1.A Termomodernizacja budynków gminnych, spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych
		D.2.3.1.B. Program <i>Ograniczenia Niskiej Emisji</i>
		D.2.3.1.C Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego
C.2.4 Zadbane otoczenie budynków mieszkalnych	K.2.4.1 Poprawa estetyki i zagospodarowania terenów	D.2.4.1.A Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury
		D.2.4.1.B Budowa placów zabaw
		D.2.4.1.C Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjno - sportową
		D.2.4.1.D Zagospodarowanie terenów zielonych
		D.2.4.1.E Zagospodarowanie terenów pod parkingi
		D.2.4.1.F Likwidacja barier architektonicznych

Priorytet P3. ZRÓWNOWAŻONA GOSPODARKA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY

Cele strategiczne	Kierunki	Rekomendowane działania
C.3.1 Zaspokojone potrzeby mieszkaniowe najuboższych mieszkańców gminy	K.3.1.1 Realizacja na bieżąco list osób oczekujących na lokale z zasobu mieszkaniowego gminy	D.3.1.1.A Budownictwo komunalne
		D.3.1.1.B Najem lokali przez gminę w TBS w zamian za wniesioną partycypację
		D.3.1.1.C Odzysk lokali z naturalnego ruchu ludności
		D.3.1.1.D Odzysk lokali z powodu korzystania z lokali niezgodnie z przepisami
		D.3.1.1.E Przebudowa/rozbudowa budynków
		D.3.1.1.F Remont pustostanów
		D.3.1.1.G Najem lokali w prywatnym zasobie
		D.3.1.1.H Przekwalifikowania lokali
		D.3.1.1.I Zamiany lokali
	K.3.1.2 Przeciwdziałanie groźbie eksmisji i wykluczeniu społecznemu	D.3.1.2.A Program zamiany lokali
		D.3.1.2.B Program ułatwienia spłaty zadłużenia
		D.3.1.2.C Obniżki czynszu na wniosek najemcy
		D.3.1.2.D System dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych
		D.3.1.2.E Przekwalifikowania lokali
		D.3.1.2.F Utworzenie mieszkań chronionych dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, wychowanków opuszczających pieczę zastępczą oraz w ramach programu wsparcia rodzin „Za życiem”
C.3.2 Zoptymalizowane koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego	K.3.2.1 Zwiększenie stopnia pokrycia kosztów utrzymania zasobu przez czynsz najmu	D.3.2.1.A Systematyczna aktualizacja stawek czynszowych
		D.3.2.1.B Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobu
		D.3.2.1.C Monitoring wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych
		D.3.2.1.D Analiza wykorzystania lokali i Program zamian lokali
	K.3.2.2 Racjonalna prywatyzacja zasobu	D.3.2.2.A Stworzenie wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży i wyłączonych ze sprzedaży
		D.3.2.2.B Sprzedaż lokali w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych bez bonifikaty
	K.3.2.3 Poprawa stanu technicznego gminnych zasobów mieszkaniowych	D.3.2.3.A Program remontów i modernizacji mieszkaniowego zasobu gminy w ramach Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń
		D.3.2.3.B Program wymiany źródeł ciepła w lokalach

13.4. Przedsięwzięcia i działania strategiczne oraz przedsięwzięcia i działania wspierające

13.4.1. Priorytet 1. Rozwinięty rynek mieszkaniowy na wynajem i sprzedaż

Priorytet P1. ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKANIOWY NA WYNAJEM I SPRZEDAŻ		
Przedsięwzięcia strategiczne	Przedsięwzięcia wspierające	Źródła finansowania
PS.1.1 Zwiększenie przejrzystości na rynku mieszkaniowym	PW.1.1.1 Utworzenie i prowadzenie <i>Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych</i>	W ramach struktury organizacyjnej Urzędu Miejskiego
	PW.1.1.2 Utworzenie i prowadzenie <i>Systemu monitoringu rynku mieszkaniowego</i>	
PS.1.2 Wspieranie rynku nieruchomości podażą gruntów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe na sprzedaż oraz na wynajem	PW.1.2.1 Opracowanie <i>Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gruntowych</i>	W ramach struktury organizacyjnej Urzędu Miejskiego
	PW.1.2.2 Utworzenie <i>Wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne</i>	
	PW.1.2.3 Oferowanie w przetargach gruntów gminnych	
PS.1.3 Prowadzenie kampanii promocyjnej „Poznaj naszą atrakcyjną ofertę mieszkaniową”	PW.1.3.1 Promowanie możliwości inwestycyjnych na targach budowlanych	Środki budżetowe gminy
	PW.1.3.2 Promowanie instrumentów polityki mieszkaniowej mieszkańcom gminy	
PS.1.4 Zwiększenie liczby mieszkań na wynajem	PW.1.4.1. Powołanie spółki TBS	Środki finansowe podmiotów prywatnych Środki budżetowe gminy Finansowanie zwrotne BGK Kredyt budowlany BGK Obligacje przychodowe BGK Fundusz Dopłat BGK Fundusz Municipalny Środki finansowe gospodarstw domowych BGK Nieruchomości S.A
	PW.1.4.2 Uruchomienie budownictwa społecznego czynszowego	
	PW.1.4.3. Powołanie Społecznej Agencji Najmu w ramach spółki TBS	
	PW.1.4.3 Współpraca gminy Dąbrowa Górnicza z deweloperami oraz z innymi właścicielami prywatnych zasobów w zakresie najmu mieszkań i dalszego podnajmu	
	PW.1.4.4 Realizacja budownictwa komunalnego	
	PW.1.4.5 Przystąpienie do Programu „Mieszkanie plus”	
	PW.1.4.6. Uruchomienie Programu „Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności”	

Kwestie mieszkaniowe stanowią jedną z ważniejszych dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. Nawet w krajach wysoko rozwiniętych poziom budownictwa mieszkaniowego jest wyznacznikiem stanu gospodarki narodowej i bogactwa społecznego. Mieszkanie jest w dalszym ciągu najdroższym dobrem konsumpcyjnym, wymagającym określonego cyklu inwestycyjnego. Stanowi jednocześnie dobro pierwszej potrzeby, niezbędne do zaspokajania podstawowych potrzeb rodziny. Budownictwo mieszkaniowe ma bezpośredni wpływ na lokalne zasoby i siłę roboczą. Dlatego też gmina Dąbrowa Górnicza będzie prowadziła politykę mieszkaniową kreującą różne możliwości realizacji potrzeb mieszkaniowych, uwzględniając siłę nabywczą mieszkańców, liczebność gospodarstw domowych oraz preferencje. W szczególności zróżnicowany poziom dochodów gospodarstw domowych o niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych powoduje konieczność podejmowania przez gminę Dąbrowa Górnicza działań w różnej formie - od tworzenia warunków do realizacji budownictwa mieszkaniowego gospodarstwom domowym z IV i V kwintyla dochodów rozporządzalnych, poprzez kreowanie podaży mieszkań na wynajem i na wynajem z dojściem do własności dla gospodarstw domowych z III kwintyla dochodów rozporządzalnych, aż do bezpośredniego zapewnienia godziwych warunków mieszkaniowych osobom o najniższych dochodach w formie podaży lokali socjalnych i lokali mieszkalnych (odpowiednio z kwintyla I i II).

Z dokonanej analizy potencjału demograficznego, gospodarczego, przestrzennego, społecznego oraz oceny sytuacji mieszkaniowej wynika, że w latach 2018-2027 polityka mieszkaniowa gminy oparta będzie na budownictwie mieszkaniowym realizowanym przez:

- firmy deweloperskie w formie mieszkań nie tylko na sprzedaż, ale również na wynajem,
- inwestorów indywidualnych w formie jednorodzinnej na własne cele mieszkaniowe oraz na sprzedaż lub wynajem,
- w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie plus”,
- powołaną spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego w formie zarówno na wynajem, jak i z możliwością dochodzenia do własności oraz na sprzedaż,
- gminę w oparciu m.in. o przepisy ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, z wykorzystaniem założeń Narodowego Programu Mieszkaniowego, ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym oraz koncesji na roboty budowlane.

Dla rozwoju rynku mieszkaniowego w gminie Dąbrowa Górnicza istotna jest odpowiednia podaż terenów pod budownictwo mieszkaniowe, którą tworzy w głównej mierze podaż gruntów prywatnych. Istotnym właścicielem terenów inwestycyjnych jest również gmina Dąbrowa Górnicza. Realizując cele strategiczne polityki mieszkaniowej, gmina Dąbrowa Górnicza będzie prowadziła efektywną gospodarkę gruntami poprzez podjęcie następujących działań:

1. Opracowanie i uchwalenie *Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gruntowych*, który w szczególności określony zostanie przez:

- *Program zagospodarowania nieruchomości gruntowych należących do gminy*, w szczególności uwzględniający potrzeby terenowe gminy Dąbrowa Górnicza w ramach inwestycji prowadzonych w latach 2018-2027 przez:
 - a. budownictwo komunalne,
 - b. budownictwo społeczne,
 - c. budownictwo w ramach Programu „Mieszkanie plus”.
- Plan sprzedaży gruntów w przetargach z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne i jednorodzinne.

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 jednorodziną i wielorodziną w danym kwartale roku z podziałem na dzielnice,
- liczby transakcji gruntami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną 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.

Stworzenie korzystnych warunków dla potencjalnych inwestorów poprzez podjęcie wskazanych działań pozwoli z jednej strony na zwiększenie liczby realizowanych inwestycji przez podmioty rynku budowlanego (podaż), a z drugiej pozwoli inwestorom podejmować świadome i racjonalne decyzje na pierwotnym, wtórnym rynku mieszkaniowym oraz rynku najmu (popyt).

W gospodarce rynkowej budowa mieszkań oparta jest o aktywność deweloperów i inwestorów indywidualnych. Dlatego też gmina Dąbrowa Górnicza stawia na rozwój zasobów mieszkaniowych w zakresie zwiększenia liczby mieszkań poprzez:

I. Rozwój budownictwa deweloperskiego i indywidualnego na sprzedaż i wynajem

Budownictwo deweloperskie zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem jest alternatywą dla budownictwa indywidualnego. Istotną barierą dla rozwoju budownictwa wielorodzinnego jest często niewielka dostępność terenów budowlanych w pełni uzbrojonych w infrastrukturę techniczną, drogową i komunikacyjną. Istotne jest, aby obok inwestorów indywidualnych, aktywnymi uczestnikami budownictwa mieszkaniowego były firmy deweloperskie (zwłaszcza przy braku planów inwestycyjnych spółdzielni mieszkaniowych), realizujące budownictwo zarówno na sprzedaż, jak i na wynajem oraz na wynajem z dojściem do własności.

Nieruchomości mieszkaniowe na wynajem można uznać za jedną z bezpieczniejszych możliwości lokat kapitału, dającą inwestorom możliwość osiągnięcia stabilnych dochodów czynszowych oraz możliwość osiągnięcia zysku kapitałowego w przyszłości na skutek wzrostu wartości nieruchomości. Według raportu Narodowego Banku Polskiego „inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna. Przy obecnym poziomie czynszów rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż lokaty bankowej, 10-letnich obligacji skarbowych oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych” (wynajem mieszkania jest ponad 4,5 krotnie bardziej opłacalny niż depozyty bankowe i 3- krotnie bardziej opłacalny od inwestowania w obligacje 10-letnie)¹⁸.

Gmina Dąbrowa Górnicza rozważy, po przeprowadzeniu dodatkowej analizy, możliwość zaoferowania w przetargu nieruchomości gruntowych, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, z wykorzystaniem zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ze względu na obowiązujące nadal przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów regulujące w sposób szczególny ochronę ich praw, brak jest komercyjnego budownictwa na wynajem. Obowiązujące zasady eksmisji, pomimo możliwości korzystania z przepisów dotyczących najmu okazjonalnego, budzą obawy firm deweloperskich, które rezygnują z możliwości ustawowych i nie wynajmują wolnych lokali ze względu na ograniczenia, wynikające z zapisów tej właśnie ustawy w zakresie możliwości swobodnego rozwiązywania i wypowiedzania umów, a także swobodnego dysponowania lokalem po ustaniu stosunku najmu.

W celu wykorzystania podmiotów prawa handlowego do pobudzenia rynku mieszkań na wynajem należałoby rozważyć możliwość zawierania stosownych porozumień z prywatnymi podmiotami – deweloperami, które w efekcie pozwolą na realizowanie inwestycji mieszkaniowych z przeznaczeniem na wynajem. Z chwilą zrealizowania inwestycji w postaci budynku wielorodzinnego gmina Dąbrowa Górnicza, na podstawie wcześniej zawartego porozumienia, podpisywać może umowy, na mocy których zostałaby najemcą wybudowanych lokali, natomiast deweloper byłby stroną wynajmującą. W efekcie zawarcie takiej umowy dałoby inwestorowi pewność prawną w zakresie realizowania zobowiązań, wynikających z zawartej umowy najmu i braku obaw wynikających z zapisów ustawy

¹⁸J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk: Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 r., Warszawa, marzec 2016, Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, s.1.

o ochronie praw lokatorów, natomiast dla gminy byłby to jeden ze sposobów realizacji ustawowych zadań wynikających z obowiązujących przepisów prawnych.

Gmina Dąbrowa Górnicza będzie również promowała na stronie Urzędu Miejskiego istniejące instrumenty polityki mieszkaniowej państwa, które, dzięki wsparciu określonych gospodarstw domowych, znacząco obniżają koszt realizacji potrzeb mieszkaniowych. Skutecznym sposobem na utrzymanie wysokiego poziomu budownictwa deweloperskiego oraz indywidualnego na terenie miasta, do 30 września 2018 roku, będzie skorzystanie przez gospodarstwa domowe z programu rządowego „**Mieszkanie dla Młodych**”. Program kreuje popyt na mieszkania własnościowe, w ramach wsparcia inwestorów w realizacji potrzeb mieszkaniowych (na mocy ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, zmienionej ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi). Pomoc państwa polega na dofinansowaniu wkładu własnego i może zostać udzielona nabywcy w związku z zaciągnięciem w instytucji kredytującej kredytu udzielonego na zakup mieszkania (rozumianego jako lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny) bądź na wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, wnoszony w celu uzyskania prawa własności mieszkania (na podstawie zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy o budowę lokalu). Finansowe wsparcie jest udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat na wniosek nabywcy. Celem programu jest zapewnienie pomocy państwa w nabyciu własnego mieszkania przez osoby młode, powstrzymanie negatywnych tendencji demograficznych, związanych z niską liczbą rodzących się dzieci oraz stymulacja inwestycji budowlanych.

Chcąc uzyskać dofinansowanie wkładu własnego, trzeba spełniać następujące kryteria:

- złożyć wniosek o dofinansowanie wkładu własnego najpóźniej do końca roku kalendarzowego, w którym ukończyło się 35 lat (w przypadku gdy nabywcą są małżonkowie, warunek dotyczy młodszego małżonka);
- do dnia ustanowienia lub przeniesienia na rzecz beneficjenta pomocy w kwestii własności mieszkania nie może on być:
 - właścicielem budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego,
 - osobą, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którego przedmiotem jest lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny,
 - właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden lokal mieszkalny,
- nabywca ubiegający się o przyznanie dofinansowania wkładu własnego może być najemcą lokalu mieszkalnego lub przysługiwać mu może spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, ale musi zobowiązać się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego lub zrzeczenia się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej i opróżnienia tego lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy o ustanowieniu lub przeniesieniu własności mieszkania (nie dotyczy to sytuacji, gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci).

Od początku obowiązywania programu, tj. od 2014 r. wyłączono możliwość zakupu mieszkania na rynku wtórnym. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju wyjaśniało,

że to rozwiązanie, spowodowane potrzebą wydatkowania środków z budżetu państwa na przedsięwzięcia zwiększające efekty nowego budownictwa, wpływa na obniżenie deficytu mieszkań i generowanie nowych miejsc pracy¹⁹. W dniu 1 września 2015 r. na mocy zmiany ustawy dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone również na zakup mieszkań na rynku wtórnym. Zniesiono także limit wiekowy dla rodziców i osób samotnie wychowujących troje i więcej dzieci. Złagodzone zostały warunki uzyskania kredytu (zdolności kredytowej). Jeżeli w ocenie instytucji kredytującej nabywca, pomimo dofinansowania wkładu własnego, nie będzie posiadał zdolności kredytowej, do umowy kredytu mogą przystąpić inne osoby, a nie jedynie najbliższa rodzina.

Program nie zawiera kryterium dochodowego dla potencjalnych beneficjentów. Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone w odniesieniu do mieszkania, jeżeli:

- mieszkanie służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych nabywcy;
- powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio:
 - 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego,
 - 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla domu jednorodzinnego – w przypadku gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci;
- cena zakupu mieszkania lub wkład budowlany nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie oraz:
 - współczynnika 1,1 – dla nowo wybudowanego mieszkania, które jest po raz pierwszy zasiedlane przez nabywcę,
 - współczynnika 0,9 – w pozostałych przypadkach;
- mieszkanie położone jest na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
- zakup mieszkania został sfinansowany kredytem w kwocie stanowiącej co najmniej 50% ceny zakupu mieszkania lub wkładu budowlanego, w walucie polskiej, na okres co najmniej 15 lat.

Dofinansowanie wkładu własnego wynosi:

- 10% w przypadku braku dzieci,
- 15% w przypadku wychowywania jednego dziecka,
- 20% w przypadku wychowywania dwojga dzieci,
- 30% w przypadku wychowywania trojga lub większej liczby dzieci

kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, oraz:

- powierzchni użytkowej mieszkania – dla mieszkania o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m²;

¹⁹ Tekst ostateczny wystąpienia pokontrolnego ujednolicony na podstawie uchwały kolegium najwyższej Izby Kontroli z dnia 25 lutego 2015 roku. Numer kontroli P/14/046. Okres objęty kontrolą 2012-2014 (I półrocze). Jednostka kontrolowana – Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.

- 50 m² – dla mieszkania o powierzchni użytkowej większej niż 50 m².
- w przypadku gdy nabywca w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego wychowuje przynajmniej troje własnych lub przysposobionych dzieci powierzchnię użytkową mieszkania, będącą podstawą do ustalenia wysokości dofinansowania wkładu własnego, zwiększa się z 50 m² do 65 m².
- dodatkowe finansowe wsparcie 5% może zostać przyznane nabywcy z tytułu urodzenia trzeciego lub kolejnego dziecka lub przysposobienia dziecka będącego trzecim lub kolejnym dzieckiem, jeżeli zdarzenie to miało miejsce w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania i po zaistnieniu tego zdarzenia nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci.

Według stanu na III kwartał 2017 roku limity cen w ramach programu MDM dla Dąbrowy Górniczej kształtują się następująco:

- wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej - podstawa służąca do określenia dofinansowania wkładu własnego – 3 403,00 zł,
- maksymalna cena 1m² powierzchni użytkowej dla rynku pierwotnego – 3 743,00 zł,
- maksymalna cena 1m² powierzchni użytkowej dla rynku wtórnego – 3 062,70 zł.

Ustawodawca wprowadził obwarowanie dotyczące zbycia mieszkania, nabytego w ramach dofinansowania wkładu własnego. Dotyczy to przypadku, gdy nabywca w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania:

- dokonał zbycia prawa własności lub współwłasności tego mieszkania,
- wynajął to mieszkanie lub jego część innej osobie bądź użyczył tego mieszkania innej osobie,
- dokonał zmiany sposobu użytkowania tego mieszkania lub jego części w sposób uniemożliwiający zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych,
- uzyskał prawo własności lub współwłasności innego lokalu mieszkalnego albo budynku mieszkalnego lub nabył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w całości, bądź w części, której przedmiotem jest inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, z wyłączeniem uzyskania tych praw w drodze spadku,
- dokonał wcześniejszej spłaty całości kredytu lub jego części, przekraczającej wysokość udzielonego dofinansowania wkładu własnego.

Dzięki dofinansowaniu wkładu własnego około 10% młodych osób w wieku 25-34 lat uzyskuje zdolność kredytową²⁰. Wniosek o dofinansowanie wkładu własnego nabywca składać może w terminie do dnia 30 września 2018 r. do Banku Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem instytucji kredytującej.

²⁰Analiza dostępności kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w wieku 25-34 lat, Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju, Warszawa 2014.

II. Rozwój budownictwa realizowanego przez inwestorów indywidualnych na własne potrzeby mieszkaniowe

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).

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**. Przez kooperatywę mieszkaniową rozumie się grupę osób współdziałających ze sobą w celu nabycia nieruchomości gruntowej i wybudowania na niej budynku wielorodzinnego z zamiarem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Kooperanci wspólnie ustalają koncepcję zagospodarowania nieruchomości, w szczególności dokonują przydziału lokali mieszkalnych oraz wyodrębnienia części wspólnych. Celem takiego działania jest łączenie wspólnoty z równoczesnym zabezpieczeniem prywatności mieszkańców. Kooperatywy pozwalają kształtować przestrzeń budynku zgodnie z potrzebami właścicieli. Inwestorzy nie wprowadzają się do gotowego mieszkania, zaprojektowanego przez dewelopera, ale sami ustalają przyszłą przestrzeń życiową.

Przystąpienie do przetargu na grunt i rozpoczęcie inwestycji musi być poprzedzone zorganizowaniem się kooperatywy od strony formalno-prawnej. Jej członkowie muszą zawrzeć wzajemną umowę lub porozumienie o wspólnej realizacji przedsięwzięcia, jakim jest budowa budynku. Ponieważ w prawie polskim nie ma jeszcze takiej formy prawnej jak kooperatywa, współpraca musi przybrać postać dopuszczalnych form, jakimi mogą być: umowa spółki cywilnej lub porozumienie o wspólnej realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Po stronie przyszłych inwestorów będzie przygotowanie oferty przetargowej wraz z opracowaną koncepcją architektoniczną i np. szacunkowym kosztorysem przedsięwzięcia oraz innych dokumentów określonych przez gminę w ogłoszeniu o przetargu, takich jak: dodatkowe oświadczenia, wpłata wadium i inne. Kooperatywa, która wygra przetarg, podpisuje z gminą umowę notarialną oraz dokumentację projektową, a po uzyskaniu pozwolenia na budowę może przystąpić do inwestycji, decydując o wykonawcy i sposobie jego wyłonienia.

W takim przypadku podstawową korzyścią dla gminy jest stworzenie kolejnej grupie mieszkańców warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Grupa ta zapewnia sobie prawo do decydowania o kształcie przyszłego budynku czy całego osiedla zgodnie z własnymi oczekiwaniami i obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Formuła ta jest nowa, niezbyt jeszcze popularna, niemniej jednak, realizacja inwestycji w takiej właśnie formule daje oczekiwane efekty i zadowolenie określonej grupy mieszkańców gminy.

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości gospodarstwa domowe, które chcą realizować potrzeby mieszkaniowe w oparciu o budownictwo indywidualne mogą w przyszłości korzystać z oferty Krajowego Zasobu

Nieruchomości. Krajowy Zasób Nieruchomości jako podmiot gospodarujący nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu może ogłosić przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej albo na sprzedaż nieruchomości gruntowej, wchodzącej w skład Zasobu, której powierzchnia nie przekracza 1500 m² i jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną. W przetargu będzie mogła wziąć udział wyłącznie osoba fizyczna:

- która nie posiada lub w przeszłości nie posiadała prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny;
- której członek gospodarstwa domowego nie posiada lub w przeszłości nie posiadał prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny;

Obostrzenia te nie dotyczą osób, które posiadały w przeszłości wymienione prawa, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utraciły domu lub mieszkanie oraz osób, które z nieruchomości zostały wywłaszczone.

III. Rozwój rynku mieszkaniowego na wynajem

Tabela 140. Siły, słabości, szanse i zagrożenia rynku mieszkań na wynajem

SIŁY	SŁABOŚCI	SZANSE	ZAGROŻENIA
Rozwinięty rynek wynajmu ogranicza presję na wzrost cen mieszkań	Niedopasowanie podaży mieszkań na wynajem do potencjalnego popytu	Wprowadzenie jako instrumentu lokalnej polityki mieszkaniowej Społecznej Agencji Najmu	Stereotyp realizacji za wszelką cenę potrzeb mieszkaniowych w formie własności mieszkania
Stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem wyższa od lokowania kapitału w obligacje, lokaty bankowe	Brak oferty mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych za bogatych na najem komunalny a za biednych na najem komercyjny	Wprowadzenie nowego programu rządowego Mieszkanie plus	Koszt czynszu najmu rynkowego dla najemcy wyższy od kosztów związanych z obsługą kredytu hipotecznego w przypadku nabycia mieszkania na własność
Zapewnia większą mobilność siły roboczej	Brak oferty mieszkań na wynajem w ramach Towarzystwa Budownictwa Społecznego	Reaktywowanie preferencyjnych kredytów w ramach polityki mieszkaniowej dla Towarzystw Budownictwa Społecznego	Wzrost dostępności kredytu hipotecznego
Wzrost ochrony wynajmującego w ramach najmu okazjonalnego	Płytki prywatny rynek mieszkań na wynajem	Większa świadomość społeczna w podejmowaniu decyzji co do sposobu realizacji potrzeb mieszkaniowych	Zubożenie społeczeństwa
Krótszy czas realizacji decyzji o zmianie miejsca zamieszkania niż w przypadku konieczności sprzedaży mieszkania	Nierealizowane przez gminę wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego, obniżają wiarygodność rynku wynajmu mieszkań	Zwiększenie wsparcia finansowego ze strony Państwa dla gmin realizujących budownictwo komunalne	
Najemcy są mniej narażeni na lokalne niekorzystne zmiany na rynku pracy	Niskie efekty rzeczowe budownictwa komunalnego	Wzrost wysokości wkładu własnego w przypadku zakupu mieszkania z udziałem kredytu	
Zapewnia realizację potrzeb mieszkaniowych bez zaciągania kredytu hipotecznego		Wycofanie się po 2018 roku ze wspierania w ramach polityki mieszkaniowej zakupu mieszkań na własność (MdM)	
Zwiększa stabilność systemu finansowego		Niska bariera wejścia na rynek wynajmującego ze względu na koszt kredytu	
		Duża liczba ludności w wieku 20-34 lat – potencjalni najemcy	

Źródło: opracowanie własne.

III A. Rozwój rynku mieszkaniowego na wynajem w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego „Mieszkanie plus”

„Mieszkanie plus” to rządowy program m.in. budowy dostępnych (założenie podstawowe) cenowo mieszkań na wynajem lub na wynajem z opcją dojścia do własności. Podstawowe założenia Programu w zakresie wynajmu lokali „Mieszkanie plus” zaczerpnięte zostały z doświadczeń kilku gmin w Polsce, realizujących właśnie w ten sposób ustawowe zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich mieszkańców i wynajmu lokali, z tym tylko, że do czasu przyjęcia NPM finansowały budownictwo na wynajem wyłącznie w ramach własnych środków budżetowych. Obecnie przyjęty Program umożliwia, w przypadku braku środków w budżecie gminy, przystąpienie do inwestycji mieszkaniowych, gdyż ciężar jej finansowania przejmuje jako partner BGK Nieruchomości S.A., a gmina wnosi aport rzeczowy w postaci nieruchomości gruntowej.

Narodowy Program Mieszkaniowy przewiduje uruchomienie Narodowego Operatora Mieszkaniowego oraz Narodowego Funduszu Mieszkaniowego. Ich działalność mają regulować nowe ustawy. Zgodnie z założeniem Program będzie prowadzony na zasadach rynkowych i zarządzany przez BGK Nieruchomości S.A. Inwestycje mieszkaniowe będą realizowane na nieruchomościach znajdujących się w posiadaniu Jednostek Samorządu Terytorialnego, Skarbu Państwa i spółek z jego udziałem oraz inwestorów prywatnych, z wykorzystaniem finansowania z Funduszu zarządzanego przez BGK Nieruchomości S.A. Gmina Dąbrowa Górnicza będzie współpracowała z BGK Nieruchomości S.A. w ramach tego programu poprzez stworzenie spółki celowej dla realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Przystąpienie w kolejnych latach do inwestycji z BGK Nieruchomości S.A. zostanie poprzedzone analizą atrakcyjności możliwego do zaoferowania najemcom czynszu najmu w porównaniu z możliwościami w tym zakresie w ramach budownictwa społecznego. Dokonany zostanie wybór odpowiedniej lokalizacji i przygotowana zostanie koncepcja inwestycji. BGK Nieruchomości S.A. dokonuje szczegółowej analizy nieruchomości i projektu, biorąc pod uwagę przy jego weryfikacji:

- czy nieruchomość jest położona na terenie gminy miejskiej czy gminy miejsko-wiejskiej, zakładając, że teren posiada plan miejscowy, w którym wskazana działka jest przeznaczona na budownictwo wielorodzinne, lub decyzję o warunkach zabudowy,
- znajduje się w lokalizacji z dobrym dostępem do infrastruktury społecznej,
- jest odpowiednio duża, co oznacza, że może na niej powstać około stu lokali (takie inwestycje są preferowane, gdyż oznaczają niższe koszty jednostkowe),
- posiada dostęp do drogi utwardzonej (lub gmina zobowiąże się do jej doprowadzenia),
- jest uzbrojona.

Pozytywna ocena przez specjalistów BGK jest równoznaczna z decyzją inwestycyjną i zawarciem warunkowej umowy inwestycyjnej. Kolejno wymagana jest uchwała Rady Miejskiej o przystąpieniu do spółki celowej. Po utworzeniu spółki celowej następuje procedura związana z projektem budowlanym, uzyskaniem pozwoleń na budowę i wyborem generalnego wykonawcy inwestycji. Następnie gmina dokonuje wniesienia aportem (bądź sprzedaje) nieruchomości gruntowej do spółki celowej, a BGK Nieruchomości S.A. dokonuje

wpłaty kapitału na sfinansowanie inwestycji. Umożliwia to przystąpienie do procesu inwestycyjnego, a następnie do wynajmu gotowych mieszkań.

BGK Nieruchomości dopuszcza dwa modele współpracy: jeden model - aktywny Funduszu, drugi model - aktywny Gminy. W każdym z nich Fundusz w 100% finansuje inwestycję, natomiast od szczegółowych zapisów umowy inwestycyjnej zależy wpływ na wybór najemców i wysokość czynszu. Zalety tego instrumentu to:

- realna alternatywa realizacji projektów mieszkaniowych bez wkładu finansowego gminy,
- dodatkowe narzędzie realizacji polityki mieszkaniowej gminy,
- realizacja projektów mających uzasadnienie ekonomiczne:
 - niskie koszty realizacji inwestycji w zakresie przygotowania i uzbrojenia terenu,
 - uatrakcyjnienie lokalnego rynku najmu i rynku pracy,
 - nieruchomości dobrze zlokalizowane pod względem infrastruktury i komunikacji,
- realizacja potrzeb samorządu.

Podstawowym wyzwaniem może być utrzymanie czynszów na atrakcyjnym dla zainteresowanych poziomie, adekwatnym do osiągniętych dochodów oraz ocena przyszłych użytkowników lokali w zakresie komfortu ich zamieszkania i eksploatacji z uwagi na założenie Operatora Programu co do technologii prefabrykowanej, w której mają powstać nowe budynki.

Do wyłącznej decyzji gminy Dąbrowa Górnicza będzie należała decyzja co do zasad gospodarowania tymi lokalami w przyszłości: czy nieruchomości pozostaną przez cały czas w gestii spółki celowej, czy też nastąpi ich przejęcie przez gminę na zasadzie odkupu udziałów spółki zgodnie z harmonogramem.

Potencjalni najemcy mieszkań w programie „Mieszkanie plus” będą mieli do wyboru:

- najem z opcją, czyli umowę najmu z czynszem normowanym z prawem do nabycia własności mieszkania;
- najem bez opcji, czyli umowę najmu z czynszem normowanych niezwiązaną z prawem do nabycia prawa własności mieszkania.

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości najemcą może być wyłącznie osoba fizyczna. Wybudowane mieszkania na wynajem:

- będą przedmiotem najmu bez opcji przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej,
- będą przedmiotem najmu z opcją przez 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej,
- mogą być przedmiotem sprzedaży nie wcześniej niż po upływie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

Umowa najmu bez opcji zawierana będzie na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż 15 lat. W przypadku umowy najmu z opcją, po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy z opcją najemca może złożyć do operatora mieszkaniowego, za pośrednictwem Krajowego Zasobu Nieruchomości, wniosek o przeniesienie własności mieszkania.

III B. Rozwój rynku mieszkań na wynajem w ramach powołanego przez gminę Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Społeczne budownictwo czynszowe wyróżnia się następującymi cechami:

- budową mieszkań na wynajem, a nie na sprzedaż,
- współfinansowaniem inwestycji funduszami publicznymi: państwa i gminy,
- ofertą mieszkań na wynajem dla gospodarstw domowych, których warunki materialne pozwalają na pokrycie pełnych kosztów utrzymania zasobów, których dochody uniemożliwiają nabycia mieszkania w ofercie rynkowej lub nie mają takich preferencji,
- stworzeniem możliwości realizacji (często po raz pierwszy w życiu) potrzeb mieszkaniowych (przyspieszenie procesu samodzielnego zamieszkania młodych gospodarstw domowych),
- budową mieszkań pełnostandardowych w budynku energooszczędnym,
- gwarancją utrzymania opłat mieszkaniowych w wyznaczonym pułapie do 5% wartości odtworzeniowej w przypadku lokali wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego (w 2017 roku dla Dąbrowy Górniczej czynsz maksymalny mógłby wynieść 14,28 zł/m² miesięcznie),
- możliwością tworzenia w obrębie budynku lub zespołu budynków hybryd mieszkaniowych – najem społeczny, najem socjalny, najem mieszkalny (komunalny), mieszkanie chronione, placówka opiekuńczo-wychowawcza.

Celem programu rozwoju budownictwa czynszowego będzie zwiększenie na terenie gminy dostępności mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach. Realizacja społecznego budownictwa czynszowego spowoduje:

- stworzenie alternatywy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w formie najmu, a nie jedynie własności,
- korelowanie decyzji o lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych, związanych z tworzeniem zasobu dostępnych mieszkań na wynajem, z kierunkami rozwoju gminy i regionu.

Silną stroną rozwiniętego rynku wynajmu mieszkań jest większa mobilność siły roboczej. Według badań, istnieje większe o 10% prawdopodobieństwo zmiany miejsca zamieszkania w ciągu roku w przypadku najemców niż właścicieli mieszkań²¹. Rynek najmu mieszkań zapewnia realizację potrzeb mieszkaniowych bez zaciągania kredytu hipotecznego, przy jednoczesnej zalecie krótszego czasu realizacji decyzji o zmianie miejsca zamieszkania, co buduje kolejną siłę - najemcy są mniej narażeni na lokalne niekorzystne zmiany na rynku pracy od właścicieli mieszkań. Rozwinięty rynek wynajmu na terenie gminy ograniczy również w przyszłości presję na wzrost cen sprzedawanych mieszkań.

Dlatego też Władze Gminy Dąbrowa Górnicza dostrzegają potrzebę stworzenia efektywnego systemu wynajmu mieszkań w oparciu o nowe formy najmu i upowszechniania tej formuły realizacji potrzeb mieszkaniowych, zwiększając tym samym dostępność mieszkań, szczególnie dla tych grup społecznych, które nie są

²¹D. Andrews, A. Sánchez, Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries, OECD Economics Department Working Papers 2011, No. 849.

w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych na prywatnym rynku mieszkaniowym, zarówno w formie najmu rynkowego, jak i zakupu mieszkania na własność.

Korzystając z zapisów ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz.79), **gmina Dąbrowa Górnicza rozważy utworzenie spółki gminnej Towarzystwo Budownictwa Społecznego, która wykorzysta wszystkie możliwości ustawy w celu budowania lokali mieszkalnych na wynajem.**

Towarzystwa Budownictwa Społecznego mogą funkcjonować jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółki akcyjne i spółdzielnie osób prawnych. Podstawą prawną ich funkcjonowania, oprócz wspomnianej wyżej ustawy, są także: ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1577) lub ustawa Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1560) w takim zakresie, w jakim ustawa podstawowa nie wprowadziła w odniesieniu do TBS ograniczeń ani dodatkowych warunków stosowania przepisów Kodeksu spółek handlowych lub ustawy Prawo spółdzielcze. Oprócz tego, w sprawach nieuregulowanych w rozdziale 4. ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zastosowanie mają odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. 1610 z późn. zm.).

Towarzystwo będzie prowadzić działalność na obszarze określonym w umowie lub statucie towarzystwa. Podstawowym przedmiotem działania towarzystwa będzie budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Towarzystwo będzie również:

- nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
- przeprowadzać remonty i modernizacje obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa,
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności,
- sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność,
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Przepisy umożliwiają Pracodawcy, działającemu w celu pozyskania mieszkań dla swoich pracowników, a także osób prawnych mających interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie, zawieranie z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Pracodawcy, a także inne osoby, które zawarły z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy mieszkań, mogą bez zgody towarzystwa dokonywać cesji uprawnień i obowiązków wynikających z tych umów na rzecz wskazanych przez siebie najemców.

Osoba fizyczna może zawrzeć z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osób nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, przewidującej udział partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10%, nie przekracza:
 - 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2,
- średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, w przypadku braku partycypacji nie przekracza:
 - 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
 - 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
 - 200% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym– iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.

Na podstawie Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2015 r. (dla województwa śląskiego wynosi on 3969,67 zł), górne progi dochodowe dla najemców w Dąbrowie Górniczej w 2017 roku wynosiłyby:

Tabela 141. Progi dochodowe dla przyszłych najemców w TBS w Dąbrowie Górniczej według stanu na 2017 r.

Wyszczególnienie	Próg dochodowy z udziałem partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego nie niższy niż 10% [w zł]	Próg dochodowy bez udziału partycypanta w kosztach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego [w zł]
Gospodarstwo domowe 1-osobowe	5 239,96	3810,88
Gospodarstwo domowe 2-osobowe	7 859,95	5 716,32
Gospodarstwo domowe 3-osobowe	9 765,39	7 859,95
Gospodarstwo domowe 4-osobowe	11 432,65	9 527,21
Gospodarstwo domowe 5-osobowe	13 338,09	11 432,65
Gospodarstwo domowe 6-osobowe	15 243,52	13 338,09

Źródło: opracowanie własne na podstawie Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 18 listopada 2016 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwach w 2015 r. oraz ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny w swoich zasobach osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości lub osobie wchodzącej w skład gospodarstwa domowego, którego członek posiada tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem przez członka gospodarstwa domowego pracy w pobliżu miejsca położenia zasobów towarzystwa, w których znajduje się lokal, o którego wynajem się ubiega.

Powołanie przez gminę Dąbrowa Górnicza Towarzystwa Budownictwa Społecznego dla realizowania budownictwa na wynajem umożliwi, oprócz budowania i wynajmowania lokali stanowiących jego własność, wykorzystanie instrumentu wynikającego z ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, a dodatkowo, przy odpowiednim zapisie rozszerzającym przedmiot działalności spółki, do realizacji zadań własnych gminy w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Umożliwi to realizowanie na rzecz gminy budowy lokali na wynajem dla osób o wyższych dochodach zgodnie z kryteriami określonymi przez gminę w stosownych uchwałach Rady Miejskiej. Dodatkowo gmina Dąbrowa Górnicza będąc właścicielem spółki, będzie mogła odpowiednio określić zakres współpracy z TBS-em, zapisując w umowie spółki zasady wynajmowania lokali stanowiących jego własność, określając jako zadanie priorytetowe poprawę warunków mieszkaniowych obecnych najemców mieszkaniowego zasobu gminy, a także inne priorytety przy wynajmie lokali mieszkalnych.

W przyszłości utworzone w Dąbrowie Górniczej Towarzystwo Budownictwa Społecznego będzie wynajmować lokale mieszkalne gminie w celu:

- podnajmowania tego lokalu osobie fizycznej,
- prowadzenia w nim mieszkania chronionego,
- ulokowania w nim placówki opiekuńczo – wychowawczej dla nie więcej niż czternaściora dzieci.

Obecnie ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wprowadziła nowe instrumenty finansowe, możliwe do wykorzystania przy realizacji inwestycji mieszkaniowych i to zarówno w formule TBS, jak i spółek gminnych, które nie działają w formule TBS. Instrumentami tymi są:

➤ ***Finansowanie zwrotne poprzez udzielanie preferencyjnych kredytów na realizację budownictwa mieszkaniowego***

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami finansowanie zwrotne może być udzielone na warunkach preferencyjnych:

- towarzystwom budownictwa społecznego prowadzącym dalej działalność tzw. non profit,
- spółdzielniom mieszkaniowym,
- spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub akcyjnym, w których gmina lub gminy posiadają ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu.

obejmują wszelkie działania inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem. W takich przypadkach finansowanie zwrotne może wynosić do 75% kosztów przedsięwzięcia i być udzielane na okres nie dłuższy niż 30 lat. Wysokość oprocentowania jest zmienna i równa stopie WIBOR 3M bez marży Banku.

Warunkiem uzyskania takiego finansowania jest:

- zawarcie przez wnioskodawcę umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego,
- minimalny udział lokali mieszkalnych, których najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko w przedsięwzięciu inwestycyjno-budowlanym – 50%,
- posiadanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie właściwemu organowi informacji o wykonywaniu robót budowlanych, przy czym do organu tego nie wniesiono sprzeciwu,
- pozytywna ocena wiarygodności kredytowej oraz przedsięwzięcia przez Bank.

Jeżeli po ocenie wiarygodności kredytowej zapotrzebowanie przekroczy limit środków przeznaczonych na finansowanie w ramach danej edycji, zgodnie z kryteriami wymienionymi w rozporządzeniu, premiovane będą przedsięwzięcia:

- z wysokim udziałem mieszkań dla osób wychowujących dzieci (wyższym niż wymagane 50%),
- rewitalizacyjne,
- zlokalizowane w gminach o wysokim deficycie mieszkań,
- zlokalizowane w powiatach, w których powstało relatywnie niewiele mieszkań czynszowych finansowanych preferencyjnie przez BGK,
- obejmujące mieszkania dla osób przeprowadzających się z zasobu gminnego, dla których projekt został wykonany w drodze otwartego konkursu architektonicznego,
- polegające na remoncie lub adaptacji,
- realizowane na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bez (lub z niskim poziomem) partycypacji najemcy,
- realizowane w ramach inwestycji, w której powstaną lokale użytkowe lub mieszkania finansowane ze środków własnych wnioskodawcy,
- zlokalizowane w powiatach o dodatnim saldzie migracji.

Lokale mieszkalne oraz inne części przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego, wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, nie mogą być wyodrębnione na

własność ani zbywane jako udziały we współwłasności nieruchomości, na której zrealizowano przedsięwzięcie inwestycyjno- budowlane.

➤ ***Kredyt budowlany dla TBS oraz spółek komunalnych w ramach kredytów udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego***

Oferowany w tym instrumencie przez BGK kredyt może być przeznaczony na:

- realizację inwestycji mieszkaniowych na wynajem, w tym także lokali użytkowych na wynajem, miejsc postojowych i garaży, ale tylko w ramach kredytowanej przez BGK inwestycji mieszkaniowej;
- zakup budynku z lokalami mieszkalnymi i/lub użytkowymi w celu dokończenia budowy, ich remontu, przebudowy lub rozbudowy, adaptacji na cele mieszkalne z przeznaczeniem na wynajem;
- refinansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowej, stanowiącej maksymalnie 30% całkowitych kosztów inwestycji, poniesionych nie wcześniej niż 2 lata od daty rozpoczęcia inwestycji;
- refinansowanie zakupu działki budowlanej, zakupionej nie wcześniej niż 2 lata od daty rozpoczęcia inwestycji. Okres finansowania wynosi do 30 lat od podpisania umowy z bankiem. Wymagany jest udział środków własnych minimum 50%. Oprocentowanie kredytu to WIBOR plus marża banku, kredyt spłacany jest w ratach równych, dodatkowo pobierana jest prowizja przez bank w wysokości około 1% w zależności m.in. od oceny projektu i klienta. Okres wykorzystania kredytu to maksymalnie 24 miesiące, liczone od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu. Możliwa jest karencja w spłacie kredytu i jest to okres nie dłuższy niż 24 miesiące, liczony od daty wypłaty pierwszej transzy kredytu do miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym następuje pierwsza spłata raty kapitału.

BGK może udzielić tego kredytu w przypadku:

- ustanowienia prawnego zabezpieczenia kredytu, którym może być m.in., ustanowienie hipoteki na nieruchomości kredytowanej, przelew wierzytelności (cesji) umowy ubezpieczenia zarówno w czasie realizacji inwestycji, jak i po jej zakończeniu, przelew (cesji) wierzytelności z zawartych i przyszłych umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, miejsc postojowych i garaży w kredytowanym budynku, nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem bankowym,
- posiadania przez wnioskodawcę zdolności kredytowej,
- wniesienia przez wnioskodawcę wymaganego wkładu własnego,
- spełnienia przez wnioskodawcę określonych przez Bank wymogów kapitałowych,
- otwarcia przez Wnioskodawcę w Banku rachunku pomocniczego, służącego do gromadzenia na etapie inwestycji wpływów z tytułu umów przedwstępnych z przyszłymi najemcami i środków na spłatę odsetek naliczonych w okresie realizacji inwestycji oraz całości wpływów z najmu lokali sytuowanych w kredytowanej inwestycji.

Wykorzystanie kredytu może nastąpić wyłącznie w formie bezgotówkowej – przelewem. Ta forma kredytowania inwestycji przez Bank dopuszcza również możliwość sprzedaży kredytowanych lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem:

- upływu co najmniej 5 lat od momentu uruchomienia środków kredytowych,
- wniesienia jednorazowej spłaty kredytu w części przypadającej na dany lokal w wysokości określonej przez Bank,
- spełnienia przez kredytobiorcę warunków umowy, m.in. w zakresie gromadzenia funduszu remontowego i kaucji,
- przedstawienia w banku aktualizacji wyceny nieruchomości, obejmującej pozostałe lokale na wynajem.

➤ ***Obligacje przychodowe Banku Gospodarstwa Krajowego***

W ramach tego instrumentu możliwe jest finansowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych za pośrednictwem możliwości emisji obligacji przychodowych emitowanych przez BGK. Emitentem obligacji może być JST lub TBS. Emisja obligacji organizowana przez BGK może być wykorzystana na finansowanie komercyjnych projektów TBS, polegających na budowie budynków mieszkalnych na wynajem lub w innej formule. Założenie jest takie, że realizowany projekt powinien być zgodny z polityką mieszkaniową gminy. Zabezpieczeniem miałyby być majątek i przychody przedsięwzięcia, za które uważa się wpływy z najmu lokali mieszkalnych (warunek spłaty obligacji przychodowych). Środki finansowe wpływają na rachunek przychodów emisji i są przeznaczone w pierwszej kolejności na spłatę obligatariuszy, a w kolejnej na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów itp. Emisja obligacji przychodowych jest wyłączona z kalkulacji zadłużenia JST i podmiotów powiązanych.

Warunki konieczne do emisji obligacji przychodowych są następujące:

- właścicielem/większościowym udziałowcem musi być gmina,
- posiadanie zdolności kredytowej zgodnie z obowiązującą w BGK metodologią,
- dodatnie przepływy finansowe netto dla projektu w całym okresie finansowania,
- możliwość udokumentowania wydatkowanych środków z wkładu własnego oraz innych źródeł przed pierwszą wypłatą środków obligacji.

Zakłada się, że udział obligacji nie powinien przekroczyć 50% wartości projektu, a pozostałe środki finansowe nie mogą pochodzić z kredytów oraz pożyczek. Środki własne muszą być wniesione przed uruchomieniem środków z emisji obligacji. Okres spłaty obligacji ustalany jest w zależności od potrzeb projektu, lecz nie dłużej niż 25-30 lat. Spłata może odbywać się w formule równych rat kapitałowych bądź malejących.

Wymagane jest zawarcie umowy trójstronnej pomiędzy TBS-em, gminą i BGK, która określi ogólne ramy polityki gminy w odniesieniu do TBS oraz czynszów w całym okresie finansowania. Celem umowy jest zapewnienie pokrycia spłaty obligacji oraz kosztów TBS w przychodach czynszowych oraz stabilności i samodzielności TBS. Umowa ta nie jest równoznaczna z poręczeniem i przejęciem przez gminę zobowiązań TBS. Gmina w ramach podpisanej umowy trójstronnej zobowiązana będzie udzielić Spółce wsparcia w formie pieniężnej, jeżeli wskaźnik pokrycia kosztów jest niższy od 1. Koszty obsługi obligacji (WIBOR 6M+1,5-3%) przy maksymalnej marży będą wyższe od oferowanych na rynku kredytów komercyjnych. Emisja obligacji przez TBS będzie możliwa po dokonaniu odpowiednich zapisów w Wieloletnim Planie Finansowym Gminy.

- ***Rządowy program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych jako możliwość pozyskania lokali komunalnych na wynajem z wykorzystaniem Towarzystw Budownictwa Społecznego***

Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych w art. 5 daje możliwość wykorzystania gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego do wybudowania lokali komunalnych, socjalnych, noclegowni lub mieszkań chronionych ze środków Funduszu Dopłat.

Gmina może otrzymać wsparcie na realizację przedsięwzięcia, polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (lokalii mieszkalnych komunalnych) pod warunkiem powiększenia zasobu lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie lokali mieszkalnych lub o lokale o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej nowych lokali mieszkalnych. Realizację tego zadania gmina może prowadzić za pośrednictwem TBS-ów również z wykorzystaniem gruntów stanowiących własność Spółki. Poziom wsparcia w finansowaniu przedsięwzięcia przy wykorzystaniu potencjału towarzystwa (do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się gruntu) przedstawia się następująco:

Tabela 142. Poziom wsparcia przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych przy wykorzystaniu potencjału TBS

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne	Mieszkania chronione	Lokale komunalne
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	45%	45%	45%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	50%	50%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	50%	50%	50%

Źródło: Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Przy realizacji przedsięwzięcia za pośrednictwem TBS finansowe wsparcie udzielane jest, jeżeli budynek położony jest lub ma powstać na nieruchomości stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym gminy lub TBS, realizującego inwestycję przy wsparciu finansowym gminy.

Warunkiem uruchomienia i przekazania finansowego wsparcia jest:

- wykonanie świadczenia na rzecz TBS (tzn. przekazanie środków finansowych, z których TBS finansuje budowę), wynikającego z umowy pomiędzy gminą a TBS;
- zakończenie inwestycji i rozliczenie przez TBS.

Warunki dodatkowe to:

- zawarcie przez gminę umowy z TBS przewidującej: udział gminy w kosztach, prawo gminy do najmu lokali, w tym prawo do podnajmowania bez zgody TBS,
- w przypadku przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych komunalnych gmina, która otrzymała finansowe wsparcie, dodatkowo przedkłada do BGK w terminie 6 miesięcy od dnia zakończenia realizacji przedsięwzięcia

oświadczenie potwierdzające wydzielenie z mieszkaniowego zasobu gminy lokali z przeznaczeniem na lokale socjalne albo mieszkania chronione, a także – jeżeli lokale te były zamieszkałe – o ustaniu do dnia wydzielenia tych lokali, dotychczasowego stosunku najmu i opróżnieniu lokali.

Zaletą tego finansowego wsparcia jest to, że jest bezzwrotne. Wniosek składa gmina.

➤ *Fundusz Muncypalny*

Instrumentem pozwalającym gminie na realizację inwestycji mieszkaniowych jest również powołanie spółki celowej wspólnie przez Fundusz Muncypalny i gminę (**spółkę gminną**). Za pośrednictwem Funduszu Muncypalnego, który powstał w styczniu 2016r., gminy uzyskały nową dodatkową możliwość pozyskania kapitału na budowę lub modernizację budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej. Współpraca z Funduszem Muncypalnym ma umożliwić gminom, które z uwagi na inne przedsięwzięcia mają ograniczone możliwości zdobycia kredytu lub zaangażowania środków własnych, bardziej efektywne wykorzystanie posiadanych nieruchomości. Fundusz Muncypalny może angażować się kapitałowo w inwestycje związane zarówno z budową nowych obiektów, jak i w inwestycje będące częścią większych projektów odtwarzających zdegradowaną tkankę miejską. Finansowanie inwestycji w ramach Funduszu ma charakter długookresowy, nawet do 25 lat, i może być dostosowywane w elastyczny sposób do indywidualnej sytuacji gminy. W inwestycję może być zaangażowana bezpośrednio gmina lub jej spółka zależna.

Założono, że współpraca gminy z Funduszem Muncypalnym oparta będzie na zasadzie partnerstwa. Inwestycje mieszkaniowe mogą być realizowane za pośrednictwem spółki celowej, w której gmina (lub należąca do niej spółka) i Fundusz posiadają udziały proporcjonalnie do wniesionych wkładów. Udział gminy w inwestycji może być ograniczony do wartości wniesionego do takiej spółki aportu nieruchomości. Tym samym inwestycja Funduszu może w 100% finansować koszt prac projektowych, przygotowawczych i budowlanych. Po zakończeniu budowy nieruchomość jest wydzierżawiana lub wynajmowana na rzecz gminy, a następnie po spłacie środków wniesionych do inwestycji przez Fundusz następuje przeniesienie kontroli nad spółką na rzecz gminy. Generalnie warunki współpracy gminy z Funduszem Muncypalnym, w tym okres trwania inwestycji, wysokość zaangażowania finansowego Funduszu, udział gminy w inwestycji i harmonogram spłaty mogą być ustalane w sposób maksymalnie dostosowany do indywidualnych możliwości i preferencji gminy. Niezależnie od gminy, w projekt inwestycyjny mogą być zaangażowane spółki gminne. Podstawową korzyścią transakcji finansowanych przez Fundusz Muncypalny jest zwiększenie potencjału inwestycyjnego gminy, wysoka przejrzystość i skuteczność działań oraz minimalizacja nakładów początkowych po stronie gminy, co stanowi alternatywę dla sprzedaży majątku gminy.

Obok przedstawionych wyżej możliwości realizowania budownictwa mieszkaniowego na wynajem gmina Dąbrowa Górnicza rozważy, po przeprowadzeniu lokalnej analizy preferencji gospodarstw domowych, budowę lokali za pośrednictwem spółki TBS na wynajem z dojściem do własności, tj. Program „Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności”.

O ile budowanie lokali typowo na wynajem może być realizowane wyłącznie ze środków z budżetu gminy lub z wykorzystaniem instrumentów omówionych powyżej,

Program „*Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności*” oparty będzie na założeniu, że spółka gminna Towarzystwo Budownictwa Społecznego wybuduje budynki mieszkalne z lokalami, które lokatorzy będą tylko najmować albo najmować, a następnie wykupią w systemie ratalnym (stopniowe dochodzenie do własności). W celu realizacji tego Programu gmina Dąbrowa Górnicza opracuje w przyszłości odrębny *Regulamin Programu „Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności”*. Główną ideą Programu jest dojście do prawa własności poprzez regularne spłacanie zawartych w czynszu rat za mieszkanie. Oferta Programu „*Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności*” będzie skierowana m.in. do dotychczasowych, obowiązkowych najemców w zasobie gminy, których aspiracje mieszkaniowe zmieniły się na skutek zwiększenia dochodów oraz do osób, którym dochody nie pozwalają na otrzymanie kredytu hipotecznego w banku, ale jednocześnie nie kwalifikują się one do lokalu komunalnego ze względu na zbyt duże dochody gospodarstwa domowego. Na rynku mieszkaniowym w Dąbrowie Górniczej występuje grupa osób, chcących zwiększyć swój poziom życia przy ograniczonych środkach oraz grupa, która ma ograniczoną zdolność kredytową. **Do tej grupy zalicza się młode gospodarstwa domowe w wieku 20-24 lata, które wchodzi dopiero na rynek pracy i w wieku 25-29 lat.**

Zasady działania tego Programu będą następujące:

- spółka TBS podległa gminie Dąbrowa Górnicza ze swoich środków własnych oraz/lub środków pochodzących z uzyskanego kredytu (w tym kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego, rezygnując z zawarcia z BGK spółki celowej), realizuje budowę budynków mieszkalnych,
- nowo powstałe budynki mieszkalne są zasiedlane przez najemców, którzy płacą comiesięczny czynsz, skalkulowany w sposób, który będzie odzwierciedlał rzeczywiste koszty eksploatacji budynku i utrzymania lokalu mieszkalnego i części wspólnych nieruchomości, natomiast druga grupa najemców zainteresowanych dojściem do własności dodatkowo spłaca również miesięczne raty na poczet nabycia na własność mieszkania w wybranej przez siebie perspektywie czasu; dotychczasowa praktyka wskazuje, że okres nabycia lokalu na własność nie powinien być krótszy niż 5 lat od zawarcia umowy najmu, tak aby mieszkania nie trafiały do obrotu na rynku wtórnym, stanowiąc przy tym nieuczciwą konkurencję dla deweloperów, z kolei najdłuższy możliwy okres wykupu powinien mieścić się w przedziale 20-30 lat,
- w przypadku realizacji inwestycji w tym Programie przy wyborze opcji dojścia do własności będą rewaloryzowane raty najemców o procent inflacji,
- po spłacie zadeklarowanych rat, nastąpi przeniesienie prawa własności w drodze aktu notarialnego i dotychczasowy najemca stanie się właścicielem mieszkania.

W nabyciu mieszkania w ramach Programu „*Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności*” mogą m.in. uczestniczyć :

- dotychczasowi najemcy lokali komunalnych, którzy w sposób systematyczny regulowali swoje zobowiązania z tytułu czynszu,
- osoby oczekujące na rozpatrzenie wniosków o zawarcie umów na mieszkania komunalne w mieszkaniowym zasobie gminy Dąbrowa Górnicza,

- osoby wykazujące się odpowiednimi dochodami określonymi w uchwale Rady Miejskiej Dąbrowy Górniczej w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń,
- młode gospodarstwa domowe ze średnimi dochodami.

Zadaniem gminy Dąbrowa Górnicza i spółki TBS będzie jasne określenie grupy docelowej Programu, tak aby nie konkutował z budownictwem komunalnym oraz deweloperskim.

Perspektywa wprowadzenia Programu da szansę na realizację zadania własnego gminy, jakim jest zapewnienie lokali w systemie „non profit”, lokali o wyższym standardzie wyłącznie na wynajem i na wynajem z możliwością - w długoletniej perspektywie czasu - odzyskania środków własnych, zaangażowanych w proces inwestycyjny, co z racji waloryzacji rat spłacanych przez najemców o wskaźnik inflacji, stanowi realną wartość zaangażowanych środków pieniężnych, w odniesieniu do tradycyjnego realizowania budowy mieszkań komunalnych, gdzie środki są angażowane bezzwrotnie z powodu niskiego poziomu czynszów, który kreuje okres zwrotu inwestycji dłuższy niż żywotność budynku. Podstawową korzyścią dla gminy Dąbrowy Górniczej w obu opcjach będzie zwolnienie mieszkań w zasobie komunalnym przez osoby, którym poprawiła się sytuacja materialna lub zaspokojenie potrzeb mieszkańców, którzy nie posiadają własnego lokalu. Taki sposób odzysku mieszkań umożliwi udostępnienie ich kolejnym osobom oczekującym na lokal komunalny oraz wpłynie na zmniejszenie listy oczekujących na lokal z zasobów gminy.

Dodatkowo atutem opcji Programu „*Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności*” jest korzyść zarówno dla gminy Dąbrowa Górnicza, jak i spółki TBS, gdyż nie będzie ona ponosić kosztów remontów po spłacie raty przez ostatniego najemcę, ale może w dalszym ciągu mieć korzyści finansowe, realizując zadania w zakresie zarządzania częściami wspólnymi. Korzyścią Programu jest również fakt, iż nie wpływa on na zadłużanie budżetu gminy, gdyż jest realizowany przez spółkę (nie dotyczy przypadku, gdy instytucja finansująca zażąda poręczenia kredytu przez gminę). Z punktu widzenia osób, do których byłby skierowany Program, największą korzyścią będzie gwarancja możliwości uzyskania prawa własności najmowanego mieszkania w przyszłości. Uiszczana opłata eksploatacyjna oraz miesięczna rata przeznaczona na wykup mieszkania będzie ustalona z uwzględnieniem obecnych i przyszłych możliwości finansowych mieszkańców gminy Dąbrowa Górnicza. Niewątpliwą zaletą Programu „*Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności*” jest brak konieczności wykazywania się bankową zdolnością kredytową, jednak inwestor, jakim jest Spółka, będzie zobowiązany dokonać analizy możliwości płatniczych i uzyskiwanych dochodów przyszłych najemców. Z uwagi na fakt, iż program ten jest adresowany do określonych grup odbiorców, a jego podstawowym założeniem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, będzie on realizowany przy ścisłym współudziale spółki TBS i gminy Dąbrowa Górnicza (kryteria doboru najemców do Programu).

Gmina Dąbrowa Górnicza może wykorzystać również potencjał spółki TBS do utworzenia w ramach jej struktury, jako drugie miasto w Polsce po Warszawie, Społecznej Agencji Najmu (na wzór funkcjonujących w Belgii, Francji, Anglii). Społeczna Agencja Najmu (SAN) będzie instytucją pośredniczącą pomiędzy prywatnymi właścicielami mieszkań na wynajem a osobami zainteresowanymi najmem, spełniającymi

określone kryteria ekonomiczne i społeczne²². Atutem SAN będzie gwarancja trwałego najmu, wiarygodny najemca w formie spółki TBS, profesjonalna obsługa transakcji najmu na rzecz właściciela mieszkania, minimalizacja czasu i środków poświęconych przez właściciela na wynajęcie mieszkania i obsługę najmu (pobór czynszu, naprawy). W zamian SAN będzie od właściciela mieszkania oczekiwał akceptacji stawek czynszu niższych, niż rynkowe (w zamian za przejście ryzyka związanego z najmem lokalu – ryzyko pustostanu, ryzyko nierzetelnego najemcy) oraz uzyskania prawa Agencji do samodzielnego, niekonsultowanego z właścicielem, doboru podnajemcy danego lokalu. Wobec podnajemców w trudnej sytuacji życiowej SAN będzie dodatkowo świadczyć profesjonalne usługi wspomagające, korzystając z pomocy psychologów, prawników, pracowników socjalnych. Działania te pozwolą włączyć prywatne mieszkania czynszowe do społecznej polityki mieszkaniowej, zmniejszając ryzyko wykluczenia społecznego. SAN będzie zatem specyficznym pośrednikiem na rynku najmu lokali mieszkalnych, który będzie kojarzył właścicieli mieszkań, obawiających się ryzyka związanego z potencjalnym najemcą. Dotyczy to właścicieli, którzy dotychczas nie wynajmowali mieszkania lub zaprzestali ze względu na złe doświadczenia, pomimo że przedmiotowe mieszkanie nie jest wykorzystywane przez właściciela na własne potrzeby mieszkaniowe. Działalność SAN będzie skupiała się zatem na zwiększeniu efektywności gospodarowania istniejącym już w mieście zasobem, który obecnie nie trafia z różnych przyczyn na rynek najmu. Z drugiej strony działalność SAN będzie się opierała na znalezieniu mieszkania dla podnajemcy z grupy ekonomiczno- społecznej, niebędącej w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych poprzez najem mieszkania na zasadach rynkowych, a jednocześnie mających za wysokie dochody na najem lokalu komunalnego (II kwintyl dochodów rozporządzalnych, ewentualnie III). Dodatkowo mieszkania te mogą zostać zaproponowane gospodarstwom domowym oczekującym na najem lokalu komunalnego, co znacząco przyspieszyłoby realizację nagromadzonych w czasie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Działania w formie Społecznej Agencji Najmu spowodują, że TBS będzie zwiększał podaż mieszkań na wynajem zarówno w formie bezpośredniej (budownictwo), jak i pośredniej (kojarzenie uczestników rynku najmu), co znacząco wzmocni lokalną ofertę i realnie rozszerzy możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych, w szczególności młodych gospodarstw domowych, wchodzących na rynek pracy, ale jednocześnie mających marzenia o samodzielnym zamieszkaniu poza domem rodzinnym. Potencjalnych partnerów po stronie wynajmujących mieszkania Społeczna Agencja Najmu będzie poszukiwała m.in. według kryteriów:

- niższej jakości zasobu, np. mieszkania o niezbyt atrakcyjnej lokalizacji; o średnim lub niskim standardzie; wymagające remontu; mieszkania, które nie cieszą się zainteresowaniem rynkowym;
- sytuacji osobistej właścicieli, np.: osoby przebywające poza miejscem, w którym zlokalizowane jest dane mieszkanie; osoby starsze; osoby mające ograniczone zaufanie do przyszłego prywatnego najemcy, a które odziedziczyły prawo do lokalu; osoby, które nabyły lokal na zabezpieczenie przyszłych potrzeb mieszkaniowych dzieci; osoby niedysponujące czasem i/lub wiedzą na temat rynku i procedur najmu; osoby otwarte na współpracę z organizacjami niosącymi pomoc ludziom o niskich

²² A. Muzioł-Węclawowicz, Społeczne Agencje Najmu. Dokument strategiczny. Warszawa 2017, s. 16.

dochodach, młodym członkom lokalnego społeczeństwa; osoby, które chcą dostosować powierzchnię mieszkania do teraźniejszego dochodu rozporządzalnego oraz obecnego modelu gospodarstwa domowego, np. emeryci, renciści, gospodarstwa domowe po usamodzielnieniu się dzieci (wynajem dwustronny, w którym wynajmujący jednocześnie staje się podnajemcą innego lokalu mieszkalnego oferowanego w ramach Społecznej Agencji Najmu).

Reasumując, priorytetem polityki mieszkaniowej państwa jest rozwój rynku mieszkań na wynajem. Akcentuje się w niej rolę i aktywność TBS w rozwoju społecznego budownictwa na wynajem oraz preferuje się poprzez TBS realizowanie budownictwa komunalnego i/lub socjalnego. Dlatego też gmina Dąbrowa Górnicza rozważy utworzenie spółki TBS, co znacząco rozszerzy Władzom Gminy Dąbrowa Górnicza możliwość realizowania aktywnej, efektywnej i prospołecznej lokalnej polityki mieszkaniowej we wskazanych obszarach sektora mieszkaniowego.

III C. Realizacja budownictwa komunalnego

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U.2017.827 t.j) określa zasady i formy gospodarki komunalnej jednostek samorządu terytorialnego, polegające na wykonywaniu przez te jednostki zadań własnych, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Ustawa stanowi, iż gospodarka komunalna obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej i mające charakter zadań własnych. Art.7 ustawy o samorządzie gminnym stanowi zaś, iż do zadań własnych należą m.in. zadania z zakresu gminnego budownictwa komunalnego. Gospodarka ta może być prowadzona przez jednostkę samorządu terytorialnego, w szczególności za pośrednictwem samorządowego zakładu budżetowego. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. określa ustawowe obowiązki gminy w zakresie konieczności zabezpieczania lokali mieszkalnych, lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz dodatkowo pomieszczeń tymczasowych dla osób potrzebujących.

Analiza potrzeb mieszkaniowych, przeprowadzona w punkcie 5.3 Polityki mieszkaniowej, wskazuje na koniec czerwca 2017 roku niedobór lokali komunalnych, zamiennych i socjalnych dla zabezpieczenia najuboższych gospodarstw domowych zamieszkujących w Dąbrowie Górniczej, na poziomie 711 lokali. Dlatego też gmina Dąbrowa Górnicza w latach 2018-2027 podejmie wszechstronne działania zmierzające do powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego o nowe jednostki mieszkaniowe.

Dla realizacji zadań związanych z pozyskiwaniem nowej liczby lokali do mieszkaniowego zasobu, gmina Dąbrowa Górnicza będzie wykorzystywała własne środki budżetowe, a także korzystała z dostępnych zewnętrznych instrumentów finansowych, do których można zaliczyć m.in.:

- ✓ **Program wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat przy tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz.U. 2015.833 tekst jednolity ze zm.)**

Gmina Dąbrowa Górnicza będzie korzystała z Programu wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat przy tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych. Gmina Dąbrowa Górnicza wykorzysta instrument do tworzenia lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych (czyli lokali mieszkalnych), jednocześnie powiększając zasób lokali socjalnych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie lokali mieszkalnych lub o lokale o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej nowych lokali mieszkalnych. Realizację w kwestii wyżej wymienionych lokali gmina może prowadzić sama albo za pośrednictwem TBS. Poziom wsparcia w finansowaniu przedsięwzięcia (do kosztów przedsięwzięcia nie zalicza się gruntu) przedstawia poniższa tabela 143.

Tabela 143. Poziom wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych

Przedsięwzięcie	Lokale socjalne		Mieszkania chronione		Lokale mieszkalne	
	Gmina Spółka gminna	TBS	Gmina Powiat	TBS	Gmina Spółka gminna	TBS
Budowa, w tym rozbudowa lub nadbudowa budynku	35%	45% ²	35% ¹	45% ²	35%	45%
Remont lub przebudowa budynku lub jego części	45%	50% ²	45% ¹	50% ²	45%	50%
Zmiana sposobu użytkowania budynku lub jego części	45%	50% ²	45% ¹	50% ²	45%	50%
Kupno mieszkania zakładowego	30%	x	x	x	30%	x
Kupno lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	35%	x	35%	x	35%	x
Kupno i remont lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego	35%	x	35% ¹	x	35%	x

1. także organizacje pożytku publicznego

2. także związek międzygminny

Źródło: Ustawa z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

W przypadku inwestycji, polegającej na budowie, remoncie, przebudowie, zmianie sposobu użytkowania budynku, warunkiem uruchomienia finansowego wsparcia jest zaangażowanie środków własnych w wysokości co najmniej 30% przewidywanych kosztów inwestycji. Przekazanie kwoty finansowego wsparcia na rachunek inwestora następuje po udokumentowaniu wykonania robót budowlanych, podlegających finansowemu wsparciu.

Ponadto przepisy ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych dają gminie możliwość pozyskania nowej liczby lokali mieszkalnych i socjalnych bez konieczności prowadzenia procesu inwestycyjnego. Korzystając z 35% dopłaty z Funduszu Dopłat, gmina może nabywać gotowe do zasiedlenia lokale mieszkalne od różnych podmiotów, m.in. od deweloperów czy też spółdzielni mieszkaniowych z korzyścią dla wszystkich stron takiej transakcji. Może również, co jest nowym instrumentem, nabyć mieszkania zakładowe przy 30% dopłacie z budżetu państwa.

- ✓ ***Przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2008r. o partnerstwie publiczno – prywatnym (tekst jednolity Dz.U. 2017 poz. 1834) lub ustawy z dnia 21 października 2016 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz.U. 2016 poz.1920)***

Gmina Dąbrowa Górnicza otwarta jest na realizację inwestycji w oparciu o partnerstwo publiczno – prywatne lub koncesję na roboty budowlane. Może to stanowić w kolejnych latach jedną z alternatyw związanych z budową mieszkań komunalnych. Zadaniem partnera prywatnego byłoby zaprojektowanie, wybudowanie (przy zapewnieniu własnego finansowania) i zarządzanie wybudowanym zasobem, dzięki czemu gmina Dąbrowa Górnicza uzyska możliwość zasiedlenia nowych lokali osobami oczekującymi na pomoc mieszkaniową. Wkładem rzeczowym ze strony gminy byłyby własność nieruchomości, na której zostałaby zlokalizowana inwestycja. Formą wynagrodzenia partnera prywatnego będą opłaty od użytkowników końcowych, ewentualnie uzupełniane odpowiednią i proporcjonalną dopłatą ze strony gminy. Takie rozwiązanie może zaistnieć w przypadku wynajmu lokali bezpośrednio najemcom, kierowanym przez gminę, która dopłaci różnicę pomiędzy wysokością czynszu za lokal komunalny a wysokością czynszu umownego, gwarantującego partnerowi sfinansowanie przedsięwzięcia (wynagrodzenie za dostępność). Rozważona zostanie również możliwość pobierania przez partnera prywatnego pożytków z przedmiotu partnerstwa, np. czynszów najmu lokali użytkowych i pozostałych lokali mieszkalnych wynajmowanych przez koncesjonariusza na poziomie czynszu rynkowego. W celu wyłonienia partnera prywatnego będzie zastosowana procedura przetargowa.

- ✓ ***Rządowy Program – Narodowy Program Mieszkaniowy „Mieszkanie plus”, który gmina Dąbrowa Górnicza rozważy pod kątem możliwości pozyskania dodatkowej liczby lokali mieszkalnych na wynajem w ramach tego Programu***

Za pomocą tego instrumentu, możliwe jest pozyskanie dodatkowej liczby mieszkań na wynajem w ramach obecnie posiadanego zasobu, z przeznaczeniem dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy. W przypadku przystąpienia gminy do spółki celowej wraz z BGK Nieruchomości S.A w ramach wcześniej opisanej procedury i opracowania *Regulaminu wynajmu lokali* w ramach Programu, który przyzna preferencje osobom dotychczas zamieszkującym lokale komunalne pełnostandardowe czy też o obniżonym standardzie, możliwe będzie „odzyskanie” do zasobu gminy lokali zwolnionych przez dotychczasowych lepiej sytuowanych najemców. Korzyścią dla gminy będzie z jednej strony zdecydowana poprawa warunków mieszkaniowych jednej grupy dąbrowian

i zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych drugiej grupy, których dochód nie będzie umożliwiał utrzymanie nowego lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach Programu, ale pozwoli na utrzymanie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Ponadto udział finansowy gminy w takim przedsięwzięciu, w zestawieniu z uzyskanymi efektami końcowymi, będzie korzystny.

✓ ***ustawowe możliwości najmowania gotowych lokali od innych podmiotów, w tym od Towarzystwa Budownictwa Społecznego***

Obowiązujące uregulowania prawne, przede wszystkim ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dają gminie Dąbrowa Górnicza możliwość pozyskiwania dodatkowych lokali mieszkalnych zarówno mieszkalnych, socjalnych, jak i pomieszczeń tymczasowych z wykorzystaniem lokali znajdujących się na terenie gminy, a będących własnością różnych podmiotów, zarówno osób prywatnych, spółdzielni mieszkaniowych, jak i towarzystw budownictwa społecznego oraz deweloperów.

Możliwość działań związanych z najmem lokali przez gminę Dąbrowa Górnicza od innych podmiotów realizujących inwestycje mieszkaniowe bądź posiadających lokale mieszkalne - dla realizacji zadań nałożonych na gminę przez obowiązujące ustawy – znajdzie szczególne odbicie w zapisach uchwały Rady Miejskiej Dąbrowy Górniczej w *sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń*. Wymaga to również zawierania Porozumień z podmiotami, które umożliwią wynajęcie gotowych lokali mieszkalnych i podnajmowanie ich osobom oczekujących pomocy gminy.

Dodatkowo dla płynniejszej realizacji potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy i pozyskania nowych lokali do dyspozycji gminy istnieje również ustawowa możliwość podpisania stosownego Porozumienia z Towarzystwem Budownictwa Społecznego, co umożliwi gminie - w zamian za wpłaconą partycypację - wskazanie przyszłego najemcy lokalu zarówno w odniesieniu do osoby, która nie posiada jeszcze zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, jak i do najemcy lokalu w zasobie komunalnym, a pozyskany w taki sposób wolny lokal mieszkalny (komunalny) będzie można przeznaczać, np. na lokal socjalny czy pomieszczenie tymczasowe dla wykonywania prawomocnych wyroków eksmisyjnych bądź też dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najuboższych mieszkańców gminy. Korzyścią dla TBS płynącą z realizacji takiego Programu będzie możliwość pozyskania „pewnych” środków pieniężnych stanowiących finansowy wkład w budowę mieszkania oraz zwerbowanie solidnego przyszłego najemcy, który nie ma problemu w regulowaniu zobowiązań finansowych względem wynajmującego. Takie działanie zaspokoi również oczekiwania mieszkańców gminy, związane z pozyskaniem lokalu mieszkalnego posiadającego wysoki standard techniczny.

Głównym powodem inwestycji samorządowych w zasób mieszkaniowy jest zarówno deficyt mieszkań komunalnych, w tym socjalnych, jak i ograniczona możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych młodych osób, osiągających dochody rozporządzalne mieszczące się w II i III kwintylu. Dlatego też gmina Dąbrowa Górnicza będzie

postrzegać inwestycje w budownictwo mieszkaniowe jako ważne narzędzie aktywnej polityki demograficznej, gospodarczej i społecznej. Będzie to również istotny element programów wspierających pozyskiwanie inwestorów i tworzenie nowych miejsc pracy, polegających na zapewnieniu mieszkań dla pracowników firm inwestujących lub zamierzających inwestować na terenie gminy. Dodatkowym równie ważnym powodem do prowadzenia inwestycji w obszarze nieruchomości jest aktywizacja i modernizacja wybranych rejonów miasta w powiązaniu z przyjętym Programem Rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022.

13.4.2. Priorytet 2. Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe

Priorytet P2. ZREWITALIZOWANE ZASOBY MIESZKANIOWE		
Przedsięwzięcie strategiczne	Przedsięwzięcie wspierające	Źródła finansowania
PS.2.1 Podwyższenie stanu technicznego budynków	KW.2.1.1 Stworzenie przez MZBM średniookresowego <i>Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2018-2022, 2023-2027</i>	Fundusz Termomodernizacji i Remontów BGK Środki budżetowe gminy Środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych Środki finansowe osób fizycznych / właścicieli lokali
	KW.2.1.2 Postuluje się stworzenie przez Zarząd i Radę Nadzorczą średniookresowego <i>Planu remontów zasobu mieszkaniowego spółdzielni mieszkaniowej</i>	
	KW.2.1.3 Postuluje się stworzenie przez zarządców/zarządy średniookresowego <i>Planu remontów nieruchomości wspólnej (wspólnoty mieszkaniowe)</i>	
	KW.2.1.4 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii remontowej i kompensacyjnej z BGK	
	KW.2.1.5 Realizacja <i>Programu „Dąbrowa Górnicza wolna od azbestu”</i>	
	KW.2.1.6 Wprowadzenie <i>Programu ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających remont elewacji budynków mieszkalnych</i>	
PS.2.2 Efektywność energetyczna budynków mieszkalnych	KW.2.2.1 Stworzenie przez MZBM średniookresowego <i>Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2018-2022, 2023-2027</i>	Fundusz Termomodernizacji i Remontów BGK Środki budżetowe gminy Środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych Środki finansowe osób fizycznych / właścicieli lokali
	KW.2.2.2 Postuluje się stworzenie średniookresowego planu termomodernizacji zasobu mieszkaniowego spółdzielni mieszkaniowej	
	KW.2.2.3 Postuluje się stworzenie średniookresowego planu termomodernizacji nieruchomości wspólnej (wspólnoty mieszkaniowej)	
	KW.2.2.4 Promowanie rozwiązań w zakresie możliwości wykorzystania premii termomodernizacyjnej z BGK	
	KW.2.2.5 Realizacja <i>Programu Ograniczania Niskiej Emisji</i>	
PS.2.3 Przyjazne otoczenie zamieszkania	PW.2.3.1 Odnowa, budowa nowych elementów małej architektury	Środki budżetowe gminy Środki finansowe spółdzielni mieszkaniowych, Środki finansowe osób fizycznych / właścicieli lokali Dąbrowski Budżet Partycypacyjny
	PW.2.3.2 Budowa placów zabaw	
	PW.2.3.3 Wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną	
	PW.2.3.4 Zagospodarowanie terenów zielonych	
	PW.2.3.5 Zagospodarowanie terenów pod parkingi	
	PW.2.3.6 Likwidacja barier architektonicznych	

Potrzeby remontowe i wynikający z nich obowiązek poprawy stanu technicznego i utrzymania zasobów na właściwym poziomie technicznym wynikają ze stopniowego zużywania się budynków pod względem technicznym i ekonomicznym. Potraktowanie działalności remontowej i inwestycyjnej zasobów mieszkaniowych w Dąbrowie Górniczej jako priorytetu, bez względu na osobę właściciela, umożliwi zahamowanie dekapitalizacji budynków, podnosząc jednocześnie standard i warunki zamieszkania.

Według dokumentu *Aktualizacja założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Gminy Dąbrowa Górnicza* średnie zapotrzebowanie na ciepło w budynkach mieszkalnych na cele grzewcze na terenie gminy Dąbrowa Górnicza wynosi około 0,47 GJ/m²/rok dla budynków jednorodzinnych oraz około 0,49 GJ/m²/rok dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Wskaźniki te są o około 1,35 razy wyższe niż w obecnie wznoszonych budynkach mieszkalnych. Część budynków mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej wymaga zatem, obok przeprowadzenia remontów bieżących, również termomodernizacji oraz zastąpienia azbestowych elementów budynku mieszkalnego materiałami nieszkodliwymi dla zdrowia. W szczególności problem usunięcia płyt azbestowych dotyczy zasobu spółdzielni mieszkaniowych.

Za instrument, który w zdecydowany sposób jest w stanie przyczynić się do realnej zmiany stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i przestrzeni osiedli mieszkaniowych należy uznać Program Rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022. Przeprowadzona na potrzeby Programu diagnoza zjawisk kryzysowych w podsystemach: społeczno-gospodarczym i urbanistyczno-środowiskowym wskazała kluczowe problemy związane z zasobami mieszkaniowymi oraz jakością zagospodarowania otaczających je przestrzeni. Na obszarach zdegradowanych lub stanowiących priorytetowy obszar rewitalizacji jednym z celów rewitalizacji jest poprawa jakości zamieszkania poprzez następujące kierunki działań rewitalizacyjnych: podniesienie standardu zasobów mieszkaniowych oraz sprzyjające integracji mieszkańców zagospodarowanie sąsiedztwa budynków. Wskazano projekty poprawiające standard i bezpieczeństwo zamieszkania, jak również przyczyniające się do podniesienia estetyki przestrzeni i obiektów na obszarach rewitalizacji, realizowane przez właścicieli nieruchomości przy wsparciu Władz Miasta i sektora obywatelskiego. Projekty te koncentrują się na działaniach porządkujących przestrzeń poprzez wprowadzenie obiektów małej architektury i zieleni miejskiej, udogodnień komunikacyjnych i monitoringu ulicznego, odnowy elewacji budynków i poprawy estetyki reklam, a także wszelkich innych drobnych działań poprawiających krajobraz miejskich obszarów rewitalizacji. Rewitalizacja budynków mieszkaniowych w zakresie usunięcia azbestu i wykonanie termomodernizacji, jak również sam proces termomodernizacji w szczególności dotyczy działań w obszarze zdegradowanym Dąbrowa, w obszarze priorytetowym rewitalizacji Ząbkowice i Gołonóg (tabela 144,145,146).

Tabela 144. Projekty w pozostałych projektach rewitalizacji obszaru zdegradowanego związane z sektorem mieszkaniowym

Tytuł projektu	Zgłaszający	Lokalizacja	Syntetyczny opis działań / prognozowane rezultaty	Okres realizacji	Szacunkowy koszt realizacji projektu w zł
Rewitalizacja os. Mydlice Południe poprzez zmianę elewacji budynków i poprawienie ich charakterystyki energetycznej	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”	ul. Legionów Polskich, Ludowa, Grynia	Działanie: usunięcie azbestu wraz z jego utylizacją oraz zastąpienie go atrakcyjnymi elewacjami wykonanymi w systemie BSO, dostosowanie budynków do aktualnie obowiązujących norm cieplnych. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2015 – 2018	18.000.000
Rewitalizacja os. Mydlice Północ poprzez zmianę elewacji budynków i poprawienie ich charakterystyki energetycznej	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”	ul. Łukasińskiego, Dąbrowskiego, Żeromskiego, Sienkiewicza, Chopina	Działanie: zastąpienie istniejącej elewacji, nową, atrakcyjną elewacją wykonaną w systemie BSO, dostosowanie budynków do aktualnie obowiązujących norm cieplnych. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2016 – 2024	36.000.000
Rewitalizacja os. Korczaka poprzez zmianę elewacji budynków i poprawienie ich charakterystyki energetycznej	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”	ul. Korczaka	Działanie: usunięcie azbestu wraz z jego utylizacją oraz zastąpienie go atrakcyjnymi elewacjami wykonanymi w systemie BSO, dostosowanie budynków do aktualnie obowiązujących norm cieplnych. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2015 – 2018	6.000.000

Źródło: Program Rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022.

Tabela 145. Projekty priorytetowego obszaru rewitalizacji Żąbkowice związane z sektorem mieszkaniowym

Tytuł projektu	Zgłaszający	Lokalizacja	Syntetyczny opis działań / prognozowane rezultaty / sposób pomiaru	Okres realizacji	Szacunkowy koszt realizacji projektu w zł
Kompleksowy program rewitalizacji Osiedla Młodych Hutników	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksik”	Osiedle Młodych Hutników	Działania: termomodernizacja ośmiu trzysegmentowych budynków oraz likwidacja azbestu z siedmiu budynków. Instalacja fotowoltaiczna/solarna. Parkingi, place zabaw, układ komunikacyjny. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2016 - 2020	19.000.000
Termomodernizacja budynków mieszkalnych ul. Osiedle Robotnicze nr 3A,4A,5A,7A,8A	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg”	ul. Osiedle Robotnicze	Działania: Termomodernizacja budynków . Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2015 - 2018	2.344.000

Źródło: Program Rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022.

Tabela 146. Pozostałe projekty rewitalizacji zdegradowanego obszaru Gołonóg związane z sektorem mieszkaniowym

Tytuł projektu	Zgłaszający	Lokalizacja	Syntetyczny opis działań / prognozowane rezultaty / sposób pomiaru	Okres realizacji	Szacunkowy koszt realizacji projektu w zł
Termomodernizacja budynku mieszkalnego położonego przy ul. Tierieszkowej 5	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalurg”	ul. Tierieszkowej 5	Działanie: termomodernizacja budynku. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2016 – 2017	509.487
Rewitalizacja Osiedla Piłsudskiego i Morcinka poprzez zmianę elewacji budynków i poprawienie ich charakterystyki energetycznej	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”	ul. Piłsudskiego, Morcinka, Tysiąclecia	Działanie: usunięcie azbestu wraz z jego utylizacją oraz zastąpienie go atrakcyjnymi elewacjami wykonanymi w systemie BSO, dostosowanie budynków do aktualnie obowiązujących norm cieplnych. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2015 – 2018	26.000.000
Rewitalizacja Osiedla Łęknice poprzez zmianę elewacji budynków i poprawienie ich charakterystyki energetycznej	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”	ul. Topolowa	Działania: usunięcie azbestu wraz z jego utylizacją oraz zastąpienie go atrakcyjnymi elewacjami wykonanymi w systemie BSO, dostosowanie budynków do aktualnie obowiązujących norm cieplnych. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2015 – 2018	7.000.000
Wymiana płyt acekol przy ul. Morcinka 8	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator”	ul. Morcinka 8	Działania: zastąpienie azbestowych elementów budynku wielorodzinnego mieszkalnego materiałami mniej szkodliwymi dla zdrowia. Rezultaty: podniesienie jakości zamieszkania, poprawa estetyki, ograniczenie emisji zanieczyszczeń i zmniejszenie zapotrzebowania na energię cieplną.	2011 - 2016	8.100.000
Rozbudowa miejsc parkingowych oraz przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego na Osiedlu Morcinka	Gmina Dąbrowa Górnicza – Wydział Inwestycji Miejskich	Osiedle Morcinka (Brodway): teren ograniczony ulicami Tysiąclecia - Piłsudskiego - Morcinka – Aleja Zagłębia Dąbrowskiego	Działanie: rozbudowa i remont miejsc postojowych wraz z przebudową istniejącego układu komunikacyjnego oraz zagospodarowanie przestrzenne terenu (mała architektura). Rezultaty: usprawnienie układu komunikacyjnego, poprawa dostępności, poprawa bezpieczeństwa i uporządkowanie ruchu.	2018 - 2021	21.396.500

Źródło: Program Rewitalizacji: Dąbrowa Górnicza 2022.

Na szczeblu państwa instrumentem wsparcia dla właścicieli zasobów mieszkaniowych w ramach polityki mieszkaniowej w obszarze przedsięwzięć remontowych i termomodernizacyjnych jest ulga remontowa, ulga termomodernizacyjna lub ulga kompensacyjna (na mocy ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów). Ustawa określa zasady finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych.

Inwestorowi będącemu właścicielem lub zarządcą budynku, lokalnej sieci ciepłowniczej lub lokalnego źródła ciepła, z wyłączeniem jednostek budżetowych i samorządowych zakładów budżetowych realizującym przedsięwzięcia termomodernizacyjne, których przedmiotem jest:

- ulepszenie, w wyniku którego następuje zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania budynków mieszkalnych,
- całkowita lub częściowa zamiana źródeł energii na źródła odnawialne lub zastosowanie wysokosprawnej kogeneracji

przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na przedsięwzięcie termomodernizacyjne, jeżeli z audytu energetycznego wynika, że w wyniku przedsięwzięcia termomodernizacyjnego nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię. Wysokość premii termomodernizacyjnej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, nie więcej jednak niż 16% kosztów poniesionych na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego i dwukrotność przewidywanych rocznych oszczędności kosztów energii, ustalonych na podstawie audytu energetycznego.

Z premii mogą korzystać wszyscy inwestorzy, bez względu na status prawny, a więc np.: osoby prawne (np. spółdzielnie mieszkaniowe i spółki prawa handlowego), jednostki samorządu terytorialnego, wspólnoty mieszkaniowe, osoby fizyczne, w tym właściciele domów jednorodzinnych.

Kredyt zaciągnięty na przedsięwzięcie termomodernizacyjne nie może być przeznaczony na sfinansowanie prac, na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa, bądź na które pozyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Inwestorowi będącemu osobą fizyczną, wspólnotą mieszkaniową z większościowym udziałem osób fizycznych, spółdzielnią mieszkaniową lub towarzystwem budownictwa społecznego, przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia remontowego, związanego z termomodernizacją, którego przedmiotem jest:

- remont budynków wielorodzinnych,
- wymiana w budynkach wielorodzinnych okien lub remont balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,
- przebudowa budynków wielorodzinnych, w wyniku której następuje ich ulepszenie,
- wyposażenie budynków wielorodzinnych w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Premia remontowa dotyczy jedynie budynków wielorodzinnych, których użytkowanie rozpoczęto przed dniem 14 sierpnia 1961 r., jeżeli w wyniku realizacji tego przedsięwzięcia nastąpi zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię dostarczaną do budynku wielorodzinnego na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej. Wysokość premii remontowej stanowi 20% wykorzystanej kwoty kredytu, nie więcej jednak niż 15% kosztów przedsięwzięcia remontowego. Kredyt zaciągnięty na realizację przedsięwzięcia remontowego, do którego przysługuje premia remontowa, nie może być przeznaczony na:

- 1) remont lokali, z wyjątkiem wymiany okien w budynkach wielorodzinnych lub remontu balkonów, nawet jeśli służą one do wyłącznego użytku właścicieli lokali,

- 2) prace prowadzące do zwiększenia powierzchni użytkowej budynku,
- 3) sfinansowanie prac, na które zaciągnięto inny kredyt, do którego przyznana została premia termomodernizacyjna lub remontowa; albo prac, na które uzyskano środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej.

Inwestorowi (będącemu osobą fizyczną), który w dniu 25 kwietnia 2005 r. był właścicielem lub spadkobiercą właściciela budynku mieszkalnego lub po tym dniu został spadkobiercą właściciela tego budynku mieszkalnego, w którym znajdował się co najmniej jeden lokal kwaterunkowy - przysługuje premia kompensacyjna. Premię kompensacyjną przeznacza się na spłatę części kredytu udzielonego na realizację:

- przedsięwzięcia remontowego,
- remontu budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Premię kompensacyjną przyznaje się łącznie z premią remontową.

Wnioski o wypłatę premii składa się w Banku Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem banku kredytującego lub w przypadkach przewidzianych w ustawie bezpośrednio do Banku Gospodarstwa Krajowego. Banki kredytujące przedsięwzięcia wybierane są w drodze składania ofert. Przyznana przez Bank Gospodarstwa Krajowego premia przeznaczona jest na spłatę kredytu.

Dodatkowo, od 2018 roku gmina Dąbrowa Górnicza w celu zwiększenia skali remontów elewacji budynków mieszkalnych planuje wprowadzić nowy *Program zwolnienia z podatku od nieruchomości budynków położonych na terenach reprezentacyjnych przestrzeni publicznych miasta, na obszarach zdegradowanych oraz na obszarach priorytetowych rewitalizacji, wybudowanych do roku 1970, w których wykonano remont elewacji*. O zwolnienie z podatku od nieruchomości na okres do 5 lat będą mogli starać się właściciele nieruchomości, którzy wykonają remont całej elewacji budynku, całego pokrycia dachowego lub części elewacji budynku lub części pokrycia dachowego i uzyskają efekt w postaci poprawienia estetyki budynku od zewnątrz.

Z uwagi na potwierdzone licznymi badaniami działanie azbestu, stanowiące poważne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, podjęto działania mające na celu jego eliminację, zakazując stosowania i produkcji wyrobów zawierających ten minerał, a także nakazując usunięcie wyrobów już istniejących. W tym celu 14 maja 2002 roku Rada Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej przyjęła uchwałę krajową „*Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest stosowanych na terytorium Polski*”. Cele i zadania określone w Programie zostały zaktualizowane w uchwale Rady Ministrów Nr 39/2010 z dnia 15 marca 2009 roku, której załącznik stanowi „*Program Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2009-2032*”. Zgodnie z obowiązującym krajowym Programem organizowanie usuwania wyrobów zawierających azbest należy do zadań własnych gminy. W związku z powyższym dnia 31 sierpnia 2010 roku Uchwałą Nr LIV/952/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej przyjęto *Programu usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest na terenie Gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2010 – 2032 „Dąbrowa Górnicza wolna od azbestu”*. Od 2011 r. WFOŚiGW wspiera realizację zadań związanych z usuwaniem azbestu i wyrobów zawierających azbest z udziałem środków bezzwrotnych udostępnionych przez NFOŚiGW. Beneficjentem środków w tym programie są mieszkańcy gmin, natomiast wnioskodawcą i koordynatorem obszarowego programu usuwania azbestu są jednostki samorządu terytorialnego, na terenie których prowadzone są prace. Na mocy Uchwały Nr XL/843/14

Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 29 października 2014r. w sprawie: *przyjęcia regulaminu udzielania dotacji celowej z budżetu gminy Dąbrowa Górnicza na demontaż wyrobów zawierających azbest* o dotację mogą starać się osoby fizyczne będące właścicielami budynków, wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe likwidujące pokrycia dachowe i elewacyjne zawierające azbest tak z budynków mieszkalnych, jak i gospodarczych. Z budżetu gminy Dąbrowy Górniczej koszty demontażu azbestowych pokryć dachowych i elewacji będą dofinansowane w 50%, a transport i unieszkodliwianie odpadów odbywać się będzie na zlecenie gminy Dąbrowa Górnicza.

W Dąbrowie Górniczej, podobnie jak i w innych gminach województwa śląskiego, istotny wpływ na jakość powietrza, a więc i jakość zamieszkania, ma emisja pochodząca z wykorzystania węgla do ogrzewania i spalania go w niskosprawnych urządzeniach grzewczych. Zgodnie z wynikami monitoringu jakości powietrza prowadzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska szczególny problem stanowi sezon grzewczy, w którym występują dni z przekroczeniami normy 24-godzinnej. Analiza tych wyników wskazuje, że znaczny wpływ na wysokość stężeń ma sektor komunalnobytowy, co w Dąbrowie Górniczej przekłada się na przekroczenie standardów jakości powietrza w zakresie pyłów zawieszonych PM10 oraz PM2,5, a także na przekroczenie poziomu docelowego benzo(a)pirenu. Sposobem na redukcję stężenia zanieczyszczeń oraz walkę z powyższymi zjawiskami jest zmiana rodzaju urządzeń oraz paliwa wykorzystywanego do uzyskania energii cieplnej z palenisk opalanych paliwem stałym w budynkach i lokalach mieszkalnych, stanowiących własność osób fizycznych. W tym celu gmina Dąbrowa Górnicza na mocy Uchwały Nr XXV/565/2017 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 29 marca 2017 r. przyjęła *Program Ograniczenia Niskiej Emisji dla Miasta Dąbrowy Górniczej określający zasady udzielania dotacji celowych dla osób fizycznych do 2020 roku*. Instrumentami Programu Ograniczenia Niskiej Emisji dla gminy Dąbrowy Górniczej są:

- 1) edukacja ekologiczna,
- 2) system dotacji celowych na realizację zadań z zakresu ochrony powietrza, który obejmuje:
 - a) trwałą zmianę starego systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym,
 - b) instalację pomp ciepła,
 - c) instalację kolektorów słonecznych.

O udzielenie dotacji mogą ubiegać się osoby fizyczne, legitymujące się tytułem prawnym do nieruchomości, wynikającym z prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, które zobowiążą się do utrzymania urządzeń podlegających dofinansowaniu, przez pięć lat od daty ich zainstalowania.

Dotacje przyznaje się za:

- a) trwałą zmianę starego systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym, polegającą na:
 - podłączeniu do miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - zainstalowaniu ogrzewania gazowego, w tym LPG,
 - zainstalowaniu ogrzewania elektrycznego,
 - zainstalowaniu ogrzewania olejowego,
- b) instalację pomp ciepła,
- c) instalację kolektorów słonecznych, w wysokości:

- do 100% kosztów kwalifikowanych dla wniosków kompletnych złożonych w latach 2017-2018,

- do 80% kosztów kwalifikowanych dla wniosków kompletnych złożonych w roku 2019,

- do 60% kosztów kwalifikowanych dla wniosków kompletnych złożonych w roku 2020.

Maksymalna łączna wysokość dotacji udzielona nie może przekroczyć kwoty 8000 zł.

3). Dotacje przyznaje się za zainstalowanie kotła węglowego lub na biomasę z automatycznym podajnikiem paliwa posiadającego klasę 5. wg normy PN-EN 303-5: 2012, bez rusztu mechanicznego i możliwości jego zabudowy, w wysokości:

- do 100% kosztów kwalifikowanych dla wniosków kompletnych złożonych w latach 2017-2018, przy czym maksymalna kwota nie może przekroczyć 5000 zł,

- do 50% kosztów kwalifikowanych dla wniosków kompletnych złożonych w latach 2019-2020, przy czym maksymalna kwota nie może przekroczyć 2500 zł.

W latach 1998-2015 Gmina Dąbrowa Górnicza udzieliła łącznie 2237 dotacji na kwotę 3 285 130,71 zł dla osób fizycznych na likwidację niskiej emisji. W 2017 roku środki finansowe na realizację zadań w zakresie likwidacji niskiej emisji zostały zabezpieczone w budżecie gminy Dąbrowa Górnicza w kwocie 260.000,00 zł.

Aby osiągnąć cele określone w *Polityce mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027* w zakresie Priorytetu 2 Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe, rekomenduje się stworzenie przez MZBM średniookresowego *Programu modernizacji i remontów mieszkaniowego zasobu gminy* (szerzej Priorytet 3 Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy), przez Zarządy i Rady Nadzorcze spółdzielni mieszkaniowych średniookresowego *Planu remontów zasobów danej spółdzielni mieszkaniowej*, a przez zarządy/zarządców i samych właścicieli lokali średniookresowego *Planu remontów poszczególnych wspólnot mieszkaniowych*.

Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji powinny być następujące:

- bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,
- zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
- stan techniczny budynku lub jego elementu,
- względy oszczędnościowe, np. straty ciepła,
- likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła,
- względy estetyki,
- potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.

Sukcesywnie wykonywane działania remontowe i modernizacyjne budynków przyczynią się do:

- zwiększenia bezpieczeństwa technicznego,
- zwiększenia bezpieczeństwa zdrowotnego,
- ochrony środowiska,
- obniżenia strat ciepła, a więc i kosztów eksploatacji,
- zwiększenia estetyki i trwałości budynku oraz jego elementów składowych,
- polepszenia funkcjonalności budynku,
- zwiększenia jakości infrastruktury technicznej.

Zakłada się, że niezbędny standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:

- elewacja bez ubytków tynków, pozbawiona płyt azbestowych, ocieplona,
- szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych,
- sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
- ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
- sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
- szczelna instalacja gazowa,
- sprawna instalacja odgromowa,
- sprawne piony i poziomy wody,
- szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
- odmalowane klatki schodowe.

Obok działań remontowych i modernizacyjnych należy dążyć do zwiększenia atrakcyjności otoczenia nieruchomości i przestrzeni osiedlowych poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg osiedlowych i chodników,
- polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- częste kontrolowanie porządku wokół budynków,
- zwiększenie liczby miejsc odpoczynku (ławki, altany),
- zwiększenie liczby placów zabaw oraz modernizacja już istniejących,
- wyposażenie osiedli w urządzenia sportowe,
- usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury (nieużytkowanych lub użytkowanych bezprawnie np. budynki gospodarcze, komórki, fragmenty dawnej zabudowy w postaci murów, ogrodzeń) oraz budowę nowych elementów małej architektury,
- zagospodarowanie terenów pod parkingi.

Osiągnięcie ostatecznych efektów w ramach Priorytetu 2 – *Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe* będzie możliwe, jeżeli równolegle z określeniem właściwych kryteriów i skali remontów i termomodernizacji, dokonana zostanie modernizacja terenów wokół budynków wraz z całymi podwórkami, budowa placów zabaw, wyposażenie terenów w infrastrukturę rekreacyjną i sportową, zarówno dla dzieci i młodzieży, jak i osób dorosłych w ramach tzw. „siłowni podwórkowych”. Niezbędnym elementem dla polepszenia warunków zamieszkania będzie systematyczne tworzenie nowej liczby miejsc parkingowych, mających wpływ na komfort zamieszkania i będących istotnym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji związanej z wyborem konkretnego miejsca stałego zamieszkiwania. W ramach realizacji konkretnego celu, jakim jest *Zadbane otoczenie budynków mieszkalnych* można również wykorzystać instrument, którym jest Dąbrowski Budżet Partycypacyjny.

Takie podejście do stworzenia komfortowych warunków zamieszkania uczyni miasto atrakcyjnym dla dotychczasowych oraz nowych mieszkańców, rozważających możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na terenie Dąbrowy Górniczej. Podjęcie wskazanych działań w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych i ich otoczenia będzie z jednej strony sposobem na przeciwdziałanie degradacji społecznej i przestrzennej obszarów zurbanizowanych, a z drugiej będzie realnie zwiększało jakość życia mieszkańców.

13.4.3. Priorytet 3. Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy

Priorytet P3. ZRÓWNOWAŻONA GOSPODARKA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY		
Przedsięwzięcie strategiczne	Przedsięwzięcie wspierające	Źródła finansowania
PS.3.1 Tworzenie warunków do zamieszkania najuboższym i eksmitowanym	PW.3.1.1 Stworzenie <i>Programu budownictwa komunalnego na lata 2018-2027</i>	Środki budżetowe gminy Środki MZBM Środki TBS Finansowanie zwrotne BGK Kredyt budowlany BGK Obligacje przychodowe BGK Fundusz Dopłat BGK Fundusz Muncypalny Środki finansowe gospodarstw domowych BGK Nieruchomości S.A Środki Społecznej Agencji Najmu
	PW.3.1.2 Realizacja przebudowy / rozbudowy budynków	
	PW.3.1.3 Porozumienie z utworzonym TBS w zakresie realizacji inwestycji budowlanych	
	PW.3.1.4 Najem lokali w zasobie innych podmiotów	
	PW.3.1.5 Przekwalifikowania lokali	
	PW.3.1.6 Zamiany lokalu na lokal w TBS, w ramach Programu Mieszkanie plus, w ramach Społecznej Agencji Najmu	
	PW.3.1.7 Program mieszkań chronionych dla osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, wychowanków opuszczających pieczę zastępczą, w ramach wsparcia rodzin „Za życiem”	
	PW.3.1.8 Monitoring wykorzystania lokali w zasobie	
PS.3.2 Optymalizacja kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego	PW.3.2.1 Ekonomizacja polityki czynszowej w zasobie lokali mieszkalnych	Środki budżetowe gminy Środki Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych Środki finansowe BGK – premia termomodernizacyjna i remontowa
	PW.3.2.2 Obniżki czynszów na wniosek najemcy	
	PW.3.2.3 Windykacja zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobów	
	PW.3.2.4 Promowanie pomocy podmiotowej w formie wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych	
	PW.3.2.5 Program ułatwienia spłaty zadłużenia	
	PW.3.2.6 Analiza wykorzystania gminnych lokali mieszkalnych	
	PW.3.2.7 Stworzenie <i>Biura zamian lokali</i>	
	PW.3.2.8 Stworzenie <i>Programu wymiany źródeł ciepła w lokalach</i>	

Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy oparta będzie na 5 zintegrowanych filarach:

- polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
- polityce prywatyzacyjnej prowadzonej na zasadach rynkowych,
- polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
- polityce remontowej odpowiadającej potrzebom remontowym,
- powiększaniu zasobu lokali socjalnych i komunalnych zarówno poprzez budownictwo komunalne, jak i poprzez inne, mniej kapitałochłonne formy pozyskiwania powierzchni do najmu socjalnego czy komunalnego.

Polityka czynszowa realizowana będzie w kolejnych latach z wykorzystaniem następujących instrumentów:

- stawki bazowej czynszu ustalonej na poziomie pokrywającym wraz z dodatkami mieszkaniowymi koszty utrzymania eksploatacyjnego i technicznego zasobu lokali komunalnych,
- obniżek czynszu na wniosek najemcy, jeśli spełnia on kryterium niskiego dochodu, przy wprowadzeniu dodatkowego warunku otrzymania czasowej obniżki czynszu - użytkownika lokalu o odpowiedniej powierzchni użytkowej,
- zwiększenia wsparcia najemców pomocą podmiotową w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych poprzez wprowadzenie Programu zamian lokali,
- zwiększenia poziomu windykacji zaległości czynszowych i opłat niezależnych od właściciela zasobu, w szczególności wobec najemców lokali socjalnych, poprzez włączenie w działanie służb społecznych, PUP i organizacji pozarządowych,
- zwiększenie skali działania Programu ułatwienia spłaty zadłużenia za gminne lokale mieszkalne osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie świadczenia rzeczowego (zastępczego) na rzecz gminy Dąbrowa Górnicza.

W zakresie stawki bazowej czynszu w latach 2018-2027 podejmowane będą działania zmierzające do osiągnięcia poziomu czynszu ekonomicznego, tj. sumarycznego przypisu czynszu na zasobie lokali mieszkalnych, który pozwoli pokryć 100% kosztów utrzymania eksploatacyjnego i remontowego zasobu mieszkalnego. W 2016 roku przypis z tytułu czynszów wraz z mediami z lokali komunalnych wynosił 16 774 858,62 zł, a koszty eksploatacji (w tym remonty) i media wynosiły 18 048 682,13 zł, co dawało niedobór środków pieniężnych na poziomie 1 273 823,51 zł. Przy obecnym poziomie czynszów na lokale mieszkalne przypis czynszu wraz z mediami pokrywa 92,94% kosztów.

Żeby zapewnić samofinansowanie eksploatacji lokali mieszkalnych, stawka bazowa powinna stopniowo wzrastać do 10,08 zł/m² w 2025 roku, a średni czynsz z lokali mieszkalnych powinien kształtować się wtedy na poziomie 8,92 zł/m². Symulację ekonomiczną przeprowadzono przy następujących założeniach:

- koszty i przychody związane z eksploatacją lokali mieszkalnych oparto na danych finansowych za pierwsze półrocze 2017 roku,
- brak dotacji przedmiotowej na utrzymanie lokali mieszkalnych,

- wpływy na dotychczasowym poziomie,
- nie uwzględniono lokali socjalnych,
- pozostałe przychody i koszty na tych samych poziomach.

Tabela 147. Symulacja wysokości czynszu ekonomicznego w lokalach mieszkalnych

Wyszczególnienie	Kwota
Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych bez mediów w I półroczu 2017 r.	5 927 122,92
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	110 729,05
Liczba lokali mieszkalnych	2513
Stawka bazowa czynszu	8,38
Średnia stawka czynszu na lokalach mieszkalnych	7,32
Przychody z lokali mieszkalnych w I półroczu 2017 r.	4 861 729,48
Średnia stawka czynszu na lokalach mieszkalnych pokrywająca koszty eksploatacji	8,92
Stawka bazowa czynszu pokrywająca koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	10,08

Źródło: Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

Dążąc do osiągnięcia czynszu ekonomicznego w zasobie lokali mieszkalnych w kolejnych latach należy podnieść czynsz według harmonogramu zawartego w tabeli 148.

Tabela 148. Stawki czynszu w lokalach mieszkalnych jako % wartości odtworzeniowej w latach 2017-2027

Lata	Data dokonaniu podwyżki	Lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie		Czynsz najniższy		Stawka bazowa	
		% wartości odtworz.	stawka czynszu	% wartości odtworz.	stawka czynszu	% wartości odtworz.	stawka czynszu
2017		0,63	1,80	1,26	3,60	2,93	8,38
2018		0,63	1,80	1,26	3,60		8,38
2019	1.09.2019	0,70	2,00	1,40	4,00	3,10	8,86
2020		0,70	2,00	1,40	4,00		8,86
2021	1.09.2021	0,80	2,10	1,60	4,57	3,25	9,28
2022		0,80	2,10	1,60	4,57		9,28
2023	1.09.2023	0,90	2,20	1,80	5,14	3,40	9,71
2024		0,90	2,20	1,80	5,14		9,71
2025	1.09.2025	1,00	2,30	2,00	5,71	3,53	10,08
2026		1,00	2,30	2,00	5,71		10,08
2027		1,00	2,30	2,00	5,71		10,08

Źródło: opracowanie własne.

Zakłada się, że przy czynszu bazowym na poziomie 3,53% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (przy koszcie odtworzenia na poziomie 3428 zł/m²) czynsz bazowy wynoszący 10,08 zł/m² pozwoliłby zbilansować przychody z kosztami na zasobie lokali mieszkalnych (wzrost o 20% w ciągu 8 lat). Zakłada się również stopniowy wzrost najniższej stawki czynszu na lokalach mieszkalnych ze względu na proces przekształcania najgorszych pod względem technicznym lokali mieszkalnych na lokale socjalne. Pozwoli to w kolejnych latach nieznacznie urealniać czynsz najmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w odniesieniu do kosztów usług dostarczanych do tychże lokali.

Problemem gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy są zaległości w opłatach za lokale socjalne. W 2016 roku przychody z tytułu czynszów (przypis) oraz media wynosiły 1 570 912,41 zł, a koszty eksploatacji (w tym remonty) oraz media stanowiły kwotę 3 511 811,87 zł, co dawało niedobór środków pieniężnych na poziomie 1 940 899,46 zł. W przypadku lokali socjalnych przypis czynszowy wraz z mediami pokrywa jedynie 44,73% kosztów. Dodatkowo negatywną sytuację potęguje niska ściągальność czynszu - na poziomie 6%. Niestety, ze względu na charakter lokali socjalnych oraz uwarunkowania ustawowe regulujące ustalanie stawek czynszu w wysokości do 50% najniższego poziomu czynszu w lokalach mieszkalnych, przypis czynszowy zawsze będzie niższy od kosztów utrzymania lokali. Istnieje zagrożenie, iż sytuacja ta będzie w następnych latach ulegać pogorszeniu ze względu na konieczność wydzielania z zasobu kolejnych lokali socjalnych na zabezpieczenie realizacji wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego.

W 2016 roku rzeczywiste wpłaty z tytułu najmu lokali mieszkalnych stanowiły 85,37% zakładanych wpływów (przypis). Dzięki wdrożeniu Programu zamian lokali oraz większej skali oddziaływania Programu ułatwienia spłaty zadłużenia (a w efekcie większej liczby najemców wspartych systemem dodatków mieszkaniowych i obniżką czynszu na wnioski), pożądanym byłoby zwiększyć ściągальność czynszów z lokali mieszkalnych do poziomu co najmniej:

- 86% w 2018 roku,
- 86,5% w 2019 roku,
- 87% w 2020 roku,
- 87,5% w 2021 roku,
- 88% w 2022 roku,
- 88,5% w 2023 roku,
- 89% w 2024 roku,
- 89,5% w 2025 roku,
- 90% w 2026 roku,
- 90,5% w 2027 roku,

a z lokali socjalnych co najmniej:

- 10% w 2018 roku,
- 14% w 2019 roku,
- 18% w 2020 roku,
- 22% w 2021 roku,
- 26% w 2022 roku,
- 30% w 2023 roku,
- 35% w 2024 roku,
- 40% w 2025 roku,
- 45% w 2026 roku,
- 50% w 2027 roku.

Ważnym celem polityki mieszkaniowej w Dąbrowie Górniczej będzie podjęcie próby ograniczenia poziomu zaległości czynszowych w zasobach komunalnych, zarówno lokalach mieszkalnych, jak i socjalnych. Obecny poziom zaległości czynszowych generuje nie tylko negatywne skutki finansowe dla budżetu gminy, ale także – a może przede wszystkim – działa destrukcyjnie w sferze społecznej, utrwalając nieuczciwe zachowania, postawy roszczeniowe oraz coraz bardziej uzależniając część gospodarstw domowych od pomocy socjalnej realizowanej przez gminę.

Działania na rzecz ograniczania zaległości czynszowych będą mieć zintegrowany charakter, łącząc wysiłki podejmowane wspólnie przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej oraz inne instytucje działające w obszarze polityki społecznej. Podjęte zostaną następujące działania:

- stworzona zostanie typologia gospodarstw domowych ze względu na różne podejścia do regulowania opłat czynszowych, w szczególności zidentyfikowana zostanie przyczyna występowania zaległości;
- opracowany zostanie system bonusów dla gospodarstw domowych regularnie płacących czynsz, np:
 - pierwszeństwo w skorzystaniu z oferty dla dzieci (uczestnictwo w zajęciach pozaszkolnych, wyjazdach wakacyjnych, itp.);
 - pierwszeństwo w przypadku zamiany mieszkań;
 - pierwszeństwo w rezerwowaniu miejsc parkingowych oraz innych pomieszczeń w obrębie budynku (suszarnia, miejsce na rowery itp.);
- uzależnienie poprawy standardu zasobów oraz tworzenia udogodnień wokół budynków od poziomu regularnych opłat w całym obiekcie - im większy procent gospodarstw domowych płacących regularnie, tym większy poziom nakładów oraz pierwszeństwo na liście inwestycji;
- usprawnienie i zintensyfikowanie programu oddłużeniowego;
- prowadzenie akcji informacyjnych związanych z możliwością skorzystania ze wsparcia w postaci dodatków mieszkaniowych, dodatków energetycznych, czasowej obniżki czynszu;
- włączenie działań na rzecz ograniczenia zaległości czynszowych w projekty rewitalizacyjne, które będą realizowane na osiedlu Łączna, ulicy Hotelowej, ulicy Robotniczej i osiedlu lokali socjalnych w Ząbkowicach; w ramach projektów „miękkich” należy położyć duży nacisk na wypracowanie mechanizmów współodpowiedzialności za zasoby mieszkaniowe wraz z najbliższym otoczeniem, jak również solidarności sąsiedzkiej przejawiającej się m.in. ponoszeniem kosztów utrzymania zasobów.

W dalszym ciągu prowadzone będą działania osłonowe dla najemców lokali mieszkalnych o trudnej sytuacji materialnej w formie obniżki czynszu na wniosek najemcy na okres 12 miesięcy. Począwszy jednak od 1 marca 2018 roku obowiązywać będzie dodatkowe, obok kryterium dochodowego gospodarstwa domowego, kryterium otrzymania obniżki czynszu - powierzchnia użytkowa zajmowanego lokalu.

Wprowadzona zostanie normatywna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, w przeliczeniu na liczbę członków gospodarstwa domowego która nie może przekraczać:

- 35 m² – dla 1 osoby,
- 40 m² – dla 2 osób,
- 45 m² – dla 3 osób,
- 55 m² – dla 4 osób,
- 65 m² – dla 5 osób,
- 70 m² – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób, dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię lokalu o 5 m².

Normatywną powierzchnię lokalu powiększa się o 15 m², jeżeli w lokalu zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, jeżeli niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju.

Obniżka czynszu przysługiwać będzie, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekroczy normatywnej powierzchni o więcej niż:

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

Wprowadzenie dodatkowego kryterium przyczyni się do lepszego dopasowania lokali do liczby osób w gospodarstwie domowym najemcy, wzmacniając procesy zamian lokali. Spełnienie przez najemcę wymogu normatywnej powierzchni pozwoli mu wnioskować zarówno o czasową obniżkę czynszu, jak i o dodatek mieszkaniowy, co znacząco powinno zmniejszyć problem nieterminowego regulowania opłat czynszowych i za media dostarczone do lokalu przez najemców o niższej sile nabywczej.

Zwiększenie wsparcia najemców pomocą podmiotową w formie wypłaty dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych nastąpi poprzez dwa instrumenty:

- wprowadzenie **Programu zamian lokali**, który pozwoli lepiej dopasować najemców do powierzchni użytkowej lokali ze względu na liczbę osób w gospodarstwie domowym, co umożliwi dużej części najemców aplikować o pomoc w formie dopłat do kosztów utrzymania lokali,
- zwiększenia skali działania **Programu ułatwienia spłaty zadłużenia** w formie odpracowania zaległości osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i życiowej w formie świadczenia rzeczowego (zastępczego) poprzez włączenie innych komórek Urzędu Miejskiego w proces organizacji świadczenia rzeczowego, koordynacji i nadzoru, co pozwoli stworzyć możliwość wyjścia z trudnej sytuacji większej liczbie osób i objęcia ich w przyszłości również programem czasowej obniżki czynszu i systemem dodatków mieszkaniowych.

Reasumując, w latach 2018-2027 polityka czynszowa cechować się będzie: dążeniem do samofinansowania się zasobu lokali mieszkalnych, zintensyfikowaniem działań osłonowych o charakterze podmiotowym, tj. poprzez system obniżek czynszów i wypłatę dodatków mieszkaniowych, zwiększeniem ściągłości czynszów za najem lokali socjalnych oraz lokali mieszkalnych, rozszerzeniem wsparcia najemców w ramach Programu ułatwienia spłaty zadłużenia w formie odpracowania zaległości.

Jednym z istotnych elementów racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy jest liczba lokali tworzących zasób mieszkaniowy. Z punktu widzenia właściciela zasobu - gminy Dąbrowa Górnicza, zmniejszenie liczby lokali w zasobie mieszkaniowym na skutek prowadzonej sprzedaży lokali w ostatnich 11 latach do poziomu około 3200 lokali na koniec 2017 roku, w obliczu zapowiadanych przez Rząd zmian prawnych w obszarze wynajmu lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, należy uznać za wystarczające. Dlatego też w kolejnych latach gmina Dąbrowa Górnicza stopniowo będzie ograniczała sprzedaż lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych. Dalsza sprzedaż lokali będzie prowadzona głównie w budynkach, w których utworzyła się wspólnota mieszkaniowa. Sprzedaż będzie możliwa jedynie w budynkach, które w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2022 nie zostały wyłączone ze sprzedaży.

Wspomniany Projekt zmian przepisów prawa mieszkaniowego zakłada możliwość zawierania, po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, umowy najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyjątkiem umowy najmu socjalnego lokalu lub lokalu związanego ze stosunkiem pracy, na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, a nie jak obecnie na czas nieoznaczony. Dzięki dodaniu do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Art. 21a i 21 b osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony i najmu socjalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarcie na następny okres tych umów będzie zobowiązana złożyć deklarację o dochodach gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji oraz oświadczenie o stanie majątkowym członków gospodarstwa domowego. Na żądanie gminy najemca lub osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lub podnajmu lokalu na czas oznaczony i najmu socjalnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz o zawarcie na następny okres tych umów będzie miała obowiązek złożenia oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości. W przypadku umów najmu zawartych na czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat i nie dłuższy niż 10 lat, gmina nie częściej niż co 2,5 roku będzie miała również prawo do weryfikowania spełniania przez najemców kryterium wysokości dochodu, co uzasadniałoby oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony. Na pisemne żądanie gminy najemca będzie obowiązany do złożenia w terminie 1 miesiąca deklaracji o dochodach gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji. W przypadku niezłożenia deklaracji gmina będzie mogła wypowiedzieć umowę najmu nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Ponadto, jeżeli średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji będzie wyższy niż kryteria zawarte w uchwale rady gminy, dotyczące wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu na czas oznaczony, czynsz zostanie podwyższony o kwotę tej nadwyżki wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku, gdy podwyżka czynszu przekroczy 50% dotychczasowego czynszu, najemca będzie wnosił przez pierwsze 6 miesięcy obowiązywania podwyżki czynsz w wysokości odpowiadającej 150% dotychczasowego czynszu.

Wskazane zmiany prawa pozwolą gminie Dąbrowa Górnicza w przyszłości efektywniej gospodarować posiadanym zasobem mieszkaniowym. Wielkość zasobu będzie mieć znaczenie, gdyż im większy zasób będzie własnością gminy, tym większa potencjalna podaż lokali na wynajem. Wada prawna funkcjonująca przez dziesięciolecia, jaką była konieczność zawierania umów najmu na czas nieoznaczony przy jednoczesnym braku możliwości weryfikowania dochodów najemcy w trakcie trwania umowy, zostanie usunięta, a oddane w najem lokale mieszkalne gmina będzie mogła ponownie po 5 - 10 latach zaoferować gospodarstwu domowemu, będącym wtedy w niedostatku. Polepszenie się sytuacji dochodowej dotychczasowego najemcy spowoduje wzrost poziomu czynszów, co może okazać się rozwiązaniem nieatrakcyjnym dla najemcy i lokal ponownie będzie mógł wrócić na rynek najmu, zaspokajając tym samym bieżące potrzeby osób o niskich dochodach. Projektowane ustawowe zmiany znacząco zatem zwiększą rotacyjność najemców w zasobie. **Dlatego też gmina Dąbrowa Górnicza uznała dalsze znaczące pomniejszanie zasobu mieszkaniowego gminy za niewskazane zarówno w aspekcie ekonomicznym, jak i społecznym.**

Problemem gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Dąbrowa Górnicza jest niedopasowanie najemców do zajmowanych lokali. Sytuacja ta wynika ze zmian zachodzących w gospodarstwie domowym danego najemcy (liczba osób, wiek, siła nabywcza) w trakcie trwania umowy najmu. Dlatego też gmina Dąbrowa Górnicza zintensyfikuje proces zamian lokali, co polepszy dopasowanie najemców do zajmowanych lokali, zaspokoi potrzeby osób oczekujących na zamianę lokalu z urzędu (73 gospodarstwa domowe na dzień 30 czerwca 2017 roku), przyczyni się do zmniejszenia zaległości za lokale, zwiększy odsetek najemców korzystających z podmiotowych form wsparcia w ramach polityki czynszowej. Duża część lokali jest przeludniona, a w innych lokalach na dużej powierzchni najmu zamieszkuje gospodarstwo domowe mniej liczne. W obecnie obowiązujących przepisach prawa, właściciel zasobu nie może zmusić najemcy do zamiany lokalu. Jednakże według Projektu zmiany ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dzięki dodaniu do ustawy do Art. 21 ustępu 4a diametralnie zmieni się sytuacja w tym zakresie. W przypadku, gdy powierzchnia użytkowa lokalu przekroczy ustalenia zawarte w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, gmina będzie mogła wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia pisemnej oferty zawarcia umowy najmu innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Gmina może określić w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy termin wypowiedzenia dłuższy niż 6 miesięcy. Koszty przeprowadzki do zaoferowanego lokalu pokrywa gmina. Takie zmiany pozwolą gminie Dąbrowa Górnicza rozpocząć proces zamian lokali w obrębie zasobu, który wcześniej nie był możliwy. Do tego celu stworzone zostanie **Biuro Zamian Lokali** działające w ramach podmiotu zarządzającego zasobem mieszkaniowym gminy, umożliwiające najemcom zamianę lokalu na lokal adekwatny do liczebności gospodarstwa domowego.

Reasumując, proces zamian lokali przyniesie korzystne efekty, zarówno w obszarze właściwej alokacji gospodarstw domowych w zasobie, jak i otworzy gospodarstwom domowym o trudnej sytuacji materialnej możliwość aplikowania o czasową obniżkę czynszu oraz dodatek mieszkaniowy. Proces zamian lokali przyczyni się zatem do terminowego regulowania opłat za lokale.

Ponadto, podmiot zarządzający zasobem mieszkaniowym gminy wdroży procedury związane z bieżącym monitorowaniem sposobu korzystania z lokali przez najemców.

W tym celu dokonane zostaną analizy prawne oraz wywiady, w celu ustalenia czy:

- lokale zamieszkują najemcy zgodnie z umową najmu,
- lokale nie są podnajmowane bez zgody wynajmującego,
- najemca przebywa w sposób ciągły w lokalu,
- najemca nie nabył tytułu prawnego do innego lokalu.

Działania te przyczynią się do odzysku części lokali, które są użytkowane w sposób niezgodny z przepisami prawa. Pozwoli to w większej skali realizować aktualne potrzeby gospodarstw domowych o niskich dochodach, oczekujących na wskazanie lokalu socjalnego bądź mieszkalnego.

Ze względu na zmiany otoczenia ekonomiczno-prawnego w obszarze gospodarki mieszkaniowej, Władze Dąbrowy Górniczej, w celu zachowania najwyższych standardów realizacji zadań publicznych, zmieniają formę organizacyjno-prawną zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy. Mając na względzie konieczność powiększenia liczby mieszkań w zasobie dla osób o niskich dochodach, możliwość wykorzystania publicznych programów wsparcia finansowego realizacji budownictwa mieszkaniowego na wynajem, potencjału płynącego z uruchomienia Społecznej Agencji Najmu, uzasadnione jest powołanie przez gminę Dąbrowa Górnicza spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o (TBS) (szerzej Priorytet 1). Zgodnie z ustawą o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U 2017 poz 79) TBS **sprawować może**, obok podstawowego przedmiotu działania – budowania domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu, **na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności**. W celu optymalizacji kosztów, gmina rozważy powierzenie usługi zarządzania nieruchomościami należącymi do gminy Dąbrowa Górnicza. W zakresie działalności spółki TBS mogą znaleźć się również usługi zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi, w tym z udziałem lokali należących do gminy Dąbrowa Górnicza. Spółka TBS może skorzystać z potencjału kadrowego osób zatrudnionych obecnie w Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych. Zalety takiego prawnego rozwiązania są następujące:

- spółka TBS będzie mogła realizować inwestycje w zakresie budownictwa społecznego na wynajem oraz zarządzała wybudowanymi budynkami dla osób o średnich dochodach, co tworzy możliwość wykorzystania doświadczenia dotychczasowych pracowników MZBM,
- spółka TBS będzie mogła zarządzać wspólnotami mieszkaniowymi, w szczególności oferta usług zarządzania skierowana zostanie do wspólnot

mieszkaniowych z udziałem lokali należących do gminy, co pozwoli uchronić pracowników MZBM obecnie zajmujących się administrowaniem wspólnotami mieszkaniowymi przed utratą pracy,

- **spółka TBS będzie mogła zarządzać zasobem mieszkaniowym gminy, co pozwoli zatrudnić osoby dotychczas zajmujące się tym procesem w ramach zakładu budżetowego,**
- **w strukturze organizacyjnej spółki TBS może zostać stworzony Pion ds. Społecznej Agencji Najmu, co stworzy dodatkową możliwość wykorzystania doświadczenia pracowników zakładu budżetowego.**

W zakresie polityki remontowej przewidziane jest dalsze podnoszenie stanu technicznego budynków i lokali tworzących zasób mieszkaniowy gminy. W tym celu z roku na rok systematycznie zwiększane będą środki finansowe na działalność remontową. W ramach działań przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitałnych, termomodernizacji budynków, remonty pustostanów. Priorytetem będą przedsięwzięcia zmierzające do likwidacji niskiej emisji pyłów w budynkach mieszkalnych, w których gmina posiada lokale, a które ogrzewane są piecami węglowymi. Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku ogrzewanie piecem węglowym występuje w 586 lokalach. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych rozpoczął w 2017 roku działania w tym zakresie w budynkach: 1-Maja 63, w Osiedle Robotnicze 1,4,5 oraz Związku Orła Białego 11. W kolejnych latach planuje się likwidację pieców w około 60 lokalach rocznie. Szacowany koszt wymiany źródła ogrzewania w jednym lokalu wynosi około 14 tys. zł.

Obok aktywności remontowej i modernizacyjnej zasobu mieszkaniowego, w miarę możliwości finansowych, gmina Dąbrowa Górnicza będzie zwiększała atrakcyjności otoczenia nieruchomości poprzez:

- usuwanie barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- remont dróg wewnętrznych i chodników,
- polepszenie jakości zagospodarowania terenów zielonych,
- usuwanie nieestetycznych obiektów małej architektury (nieużytkowanych lub użytkowanych bezprawnie np. budynki gospodarcze, komórki, fragmenty dawnej zabudowy) oraz budowę nowych elementów małej architektury.

Szczegółowe zestawienie planowanych nakładów na działalność remontową w kolejnych latach zawarto w Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2018-2022.

Gmina Dąbrowa Górnicza w latach 2018-2027 będzie wykorzystywała wszelkie dostępne instrumenty polityki mieszkaniowej w celu realizacji nagromadzonych w czasie potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach oraz gospodarstw domowych mających wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego. Będzie podejmowała również wszechstronne działania, aby realizować na bieżąco aktualne potrzeby w tym zakresie.

Realizacja potrzeb będzie możliwa poprzez następujące przedsięwzięcia:

- odzysk lokali od najemców korzystających z lokali niezgodnie z przepisami prawa (nielegalny podnajem, niezamieszkiwanie w lokalu, nabycie tytułu prawnego do innego lokalu) – na poziomie około 20 lokali rocznie w latach 2018-2020, a w kolejnych na poziomie 10 lokali rocznie;
- odzysk lokali z naturalnego ruchu ludności – na poziomie około 110 lokali rocznie;
- przebudowę i rozbudowę budynku na ul. Łączna 7 – powstanie dodatkowo 27 lokali oraz budynku na ul. Kościuszki 44a – 4 lokale;
- remonty i adaptację na cele mieszkaniowe obecnych pustostanów – włączenie w najem 45 lokali w 2018 roku;
- budownictwo komunalne z wykorzystaniem Środków Unii Europejskiej i Funduszu Dopłat:
 - realizacja 3 budynków ze 168 lokalami w rejonie ul. Wybickiego i Kwiatkowskiego – w latach 2019-2021
 - I etap 56 lokali w 2019 roku
 - II etap 56 lokali w 2020 roku,
 - III etap 56 lokali w 2021 roku,
 - realizacja 1 budynku z 60 mieszkaniami w 2022 roku,
 - realizacja 1 budynku z 60 mieszkaniami w 2024 roku,
 - realizacja 1 budynku z 60 mieszkaniami w 2026 roku;
- budownictwo TBS w ramach porozumienia gminy Dąbrowa Górnicza ze spółką TBS w zakresie prawa najmu lokali w zamian za partycypację gminy w kosztach budowy lokali:
 - pozyskanie 50 mieszkań na wynajem w 2020 roku,
 - pozyskanie 50 mieszkań na wynajem w 2022 roku,
 - pozyskanie 50 mieszkań na wynajem w 2024 roku,
 - pozyskanie 50 mieszkań na wynajem w 2026 roku;
- najem lokali w obcym zasobie, w szczególności poprzez utworzoną w strukturach spółki TBS Społeczną Agencję Najmu – około 20 mieszkań rocznie począwszy od 2019 roku.

Sposoby i skalę realizacji potrzeb mieszkaniowych w latach 2018-2027 zawarto w tabeli 149.

Tabela 149. Model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2018-2027

Sposoby pozyskiwania lokali	30.06 2017	Lata									
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Potrzeby mieszkaniowe - stan wyjściowy	711										
Potrzeby mieszkaniowe w danym roku (nowe wpisy na listy + wyroki eksmisyjne z obcego zasobu)		157	130	130	130	130	130	130	130	130	130
SPOSOBY ZASPOKAJANIA POTRZEB											
Odzysk lokali użytkowanych niezgodnie z prawem		20	20	20	10	10	10	10	10	10	10
Odzysk lokali z naturalnego ruchu ludności		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
Przebudowa budynku		31									
Remont pustostanów		45									
Budownictwo komunalne			56	56	56	60		60		60	
Budownictwo TBS – najem lokali w TBS				50		50		50		50	
Najem lokali w obcym zasobie (SAN)			20	20	20	20	20	20	20	22	22
Potrzeby mieszkaniowe na dzień 31.12. danego roku		662	586	460	394	274	264	144	134	12	0

Źródło: opracowanie własne.

Przewiduje się na koniec 2027 roku całościową realizację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Dąbrowy Górniczej o niskich dochodach oraz wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego.

14. Możliwość wdrożenia Społecznych Agencji Najmu ze względu na potencjał prywatnego rynku najmu²³

Jednym z istotniejszych problemów sektora mieszkaniowego w Dąbrowie Górniczej jest niewielki udział mieszkań na wynajem na rynku mieszkaniowym, w szczególności prywatnych mieszkań na wynajem. Wprowadzenie Społecznych Agencji Najmu jako instrumentu lokalnej polityki mieszkaniowej przyczyni się do zwiększenia podaży mieszkań na wynajem w obrębie już istniejącego zasobu mieszkaniowego. Oferta Społecznych Agencji Najmu byłaby dopełnieniem oferty z prywatnego rynku najmu, oferty mieszkań w ramach przyszłych inwestycji Towarzystw Budownictwa Społecznego, a także oferty w ramach programu „Mieszkanie plus”. Program Społecznej Agencji Najmu wprowadzi efektywną formę podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem. Ponadto funkcjonowanie Społecznych Agencji Najmu przyczyni się także do obniżenia ryzyka związanego z rozwojem prywatnego rynku mieszkań na wynajem, gdyż Społeczna Agencja Najmu gwarantować będzie inwestorom obłożenie lokali oraz stabilność i pewność umowy najmu. Pozwoli to inwestorom precyzyjniej oszacować możliwą do osiągnięcia stopę zwrotu z inwestycji, dzięki zminimalizowaniu ryzyka pustostanu.

Pozyskanie z istniejącego zasobu mieszkaniowego lokali na wynajem, które obecnie nie są wynajmowane z powodu niechęci potencjalnych wynajmujących do ponoszenia ryzyka związanego z wprowadzeniem lokalu na rynek (ryzyko związane z najemcą lokalu), zwiększy efektywność gospodarowania prywatnym zasobem mieszkaniowym zarówno poprzez wykorzystanie istniejących zasobów do realizacji potrzeb mieszkaniowych innych gospodarstw domowych, jak i poprzez lepszą alokację gospodarstw domowych w stosunku do obecnie zajmowanych lokali.

Według publikacji *Warunki życia rodzin w Polsce* Głównego Urzędu Statystycznego z 2014 r. 20,3% gospodarstw rodzinnych uznało, że ich mieszkanie jest zbyt małe²⁴. W miastach opinię taką wyraziło 23,0% gospodarstw. Samotni rodzice utrzymujący co najmniej 1 dziecko ocenili mieszkanie jako zbyt małe w 25,9% przypadków. Wśród małżeństw (oraz związków nieformalnych), odsetek negatywnych ocen co do wielkości mieszkania rósł wraz ze wzrostem liczby dzieci na utrzymaniu. Małżeństwa oraz związki nieformalne nieposiadające dzieci uznały, że zamieszkują mieszkania za małe w 9,7%, ale już w gospodarstwach z 1 dzieckiem na utrzymaniu odsetek wzrósł do 26,5%, w przypadku 2 dzieci na utrzymaniu odsetek wyniósł 28,9%, w gospodarstwie z 3 lub większą liczbą dzieci na utrzymaniu, odsetek wyniósł 36,6%. W 2015 r. 17,7% gospodarstw domowych uznało, że zajmowane mieszkanie jest zbyt małe, a 6,2% że zbyt duże²⁵. Dane dla Polski

²³ R. Cyran, *Analiza, w której rozważone zostaną możliwości wdrożenia Społecznych Agencji Najmu ze względu na potencjał prywatnego rynku najmu, z uwzględnieniem Społecznych Agencji Najmu jako elementu strategii jednostek samorządu terytorialnego oraz szans i zagrożeń funkcjonowania tych Agencji na rynku*. Ekspertyza w ramach projektu „Społeczne Agencje Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej w Polsce” finansowanego z narodowego Centrum Badań i Rozwoju w ramach programu Innowacje Społeczne, zgodnie z umową nr/IS-2/62/NCBR/2015, Katowice, czerwiec 2016.

²⁴ *Warunki życia rodzin w Polsce*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2014, s.55.

²⁵ *Jakość życia w Polsce*. Edycja 2015. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2015.

wskazują, że problem niedopasowania gospodarstw domowych do użytkowanych mieszkań może dotyczyć również gminy Dąbrowa Górnicza.

Dlatego też stworzony zostanie system najmu w ramach Społecznych Agencji Najmu, polegający na tym, iż gospodarstwa domowe mające:

- nieadekwatną powierzchnię użytkową do bieżących potrzeb (zbyt dużą lub zbyt małą),
- nieadekwatną powierzchnię użytkową ze względu na obecne dochody rozporządzalne,
- złą lokalizację lokalu w budynku (wysoka kondygnacja i niski poziom sprawności ruchowej użytkownika mieszkania, brak windy, bariery architektoniczne),

mogłyby wynajmować własne mieszkanie we współpracy z SAN, a jednocześnie SAN proponowałby tym gospodarstwom domowym podnajem mieszkań adekwatnych do bieżących potrzeb i możliwości ponoszenia całkowitych kosztów utrzymania mieszkania.

Społeczne Agencje Najmu mogą stworzyć w Dąbrowie Górniczej **efektywny system wynajmu mieszkań, zwiększając tym samym dostępność mieszkań** zgodnie z celami i działaniami wskazanymi w *Strategii Rozwoju Kraju 2020*, *Strategii Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020* oraz *Polityce miejskiej*. Społeczne Agencje Najmu jako instrument polityki mieszkaniowej wpisują się w:

OBSZAR PRIORYTETOWY: ROZWINIĘTY RYNEK MIESZKAŃ NA WYNAJEM

Priorytet Społecznej Agencji Najmu:

WZROST JAKOŚCI ZAMIESZKANIA GOSPODARSTW DOMOWYCH W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Cel strategiczny Społecznej Agencji Najmu:

DOSTĘPNA, ZRÓŻNICOWANA I ATRAKCYJNA CENOWO OFERTA POŚREDNICTWA POMIĘDZY WYNAJMUJĄCYMI A GOSPODARSTWAMI DOMOWYMI CHCĄCYMI REALIZOWAĆ POTRZEBY MIESZKANIOWE W OPARCIU O RYNEK NAJMU W DĄBROWIE GÓRNICZEJ

Po wykonaniu badań pilotażowych, diagnozujących postawy mieszkaniowe potencjalnych klientów Społecznej Agencji Najmu – wynajmujących i podnajemców, planuje się wprowadzenie nowego instrumentu w ramach lokalnej polityki mieszkaniowej w następującej formie:

Instrument	Najem i podnajem mieszkań w ramach Społecznej Agencji Najmu
-------------------	--

Podstawa prawna: statut/umowa spółki Towarzystwa Budownictwa Społecznego, regulamin najmu i podnajmu lokali w ramach Społecznej Agencji Najmu.

Przedmiot wsparcia: realizacja umów wynajmu pomiędzy prywatnym właścicielem zasobu mieszkaniowego a Społeczną Agencją Najmu, która następnie najęte mieszkania będzie podnajmować.

Beneficjenci działania:

1. gospodarstwa domowe nieposiadające prawa własności lokalu lub domu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej w tej samej miejscowości, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych;
2. gospodarstwa domowe posiadające prawo własności lokalu lub domu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, które jednocześnie wynajmą mieszkanie Społecznej Agencji Najmu i podnajmą inne mieszkanie w ramach umowy ze Społeczną Agencją Najmu w celu dostosowania własnej sytuacji mieszkaniowej do bieżących potrzeb i możliwości dochodowych;
3. najemcy lokali z zasobu mieszkaniowego gminy, chcący polepszyć warunki zamieszkania;
4. gospodarstwa domowe posiadające własność lokalu lub domu bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, które wynajmą mieszkanie Społecznej Agencji Najmu ze względu na nie wykorzystywanie mieszkania dla własnych celów mieszkaniowych.

Badania pilotażowe: wykonanie w II półroczu 2018 roku badań diagnostycznych postaw mieszkaniowych potencjalnych klientów Społecznej Agencji Najmu – wynajmujących i podnajemców.

Status: nowy program – utworzenie do 31 marca 2019 roku Społecznej Agencji Najmu w strukturze organizacyjnej projektowanej spółki Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Tabela 150. Siły, słabości, szanse i zagrożenia Społecznej Agencji Najmu jako instytucjonalnego pośrednika na rynku wynajmu mieszkań

SIŁY	SŁABOŚCI	SZANSE	ZAGROŻENIA
Brak dotychczas instrumentu wspierającego realizację potrzeb mieszkaniowych poprzez wykorzystanie potencjału rozwojowego istniejących zasobów mieszkaniowych	Ryzyko związane z doбором rzetelnych podnajemców	Niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych za bogatych na najem komunalny, a za biednych na najem komercyjny	Atrakcyjność instrumentu polityki mieszkaniowej „Mieszkanie plus” może obniżyć popyt na wynajem prywatny
Oferta adresowana do szerokiej grupy potencjalnych klientów, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych	Ryzyko zaległości w opłatach przez podnajemców	Wzrost liczby mieszkań na wynajem oferowanych przez inwestorów prywatnych	Niechęć właścicieli prywatnych mieszkań do współpracy z SAN
Oferta adresowana do szerokiej grupy potencjalnych klientów, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, ale w mieszkaniu nieadekwatnym do teraźniejszych potrzeb	Ryzyko pustostanu przy jednoczesnej gwarancji dochodu dla wynajmującego, bez względu na poziom wynajęcia	Wycofanie się po 2018 roku ze wspierania w ramach polityki mieszkaniowej zakupu mieszkań na własność (MdM), co zwiększyć może popyt na najem mieszkań	Niewielka oferta mieszkań na wynajem, co może być barierą pozyskiwania mieszkań przez SAN do podnajmu
Eliminuje podstawowe elementy ryzyka związanego z rozwojem prywatnego rynku mieszkań na wynajem	Ryzyko dewastacji i związanych z tym kosztów		
Likwidacja luki w instrumentach wspierających realizację potrzeb mieszkaniowych	Ryzyko braku zainteresowania współpracą z SAN prywatnych właścicieli mieszkań		
Włączanie do oferty rynkowej mieszkań prywatnych, które nie służą bezpośredniej realizacji potrzeb mieszkaniowych właścicieli, ale nie są obecnie wynajmowane	Ryzyko związane z opróżnianiem lokalu po nierzetelnym podnajemcy		
Stabilność i pewność umowy najmu dla właścicieli, gdyż stroną umowy będzie instytucjonalny najemca w postaci SAN	Konieczna odpowiednia skala działania SAN na danym obszarze dla pokrycia kosztów bieżących funkcjonowania		
Stosowanie umów wzajemnych, w których wynajmujący jednocześnie staje się podnajemcą innego lokalu mieszkalnego oferowanego w ramach SAN, co zwiększy efektywność zagospodarowania istniejących zasobów mieszkaniowych			
Możliwość zawarcia umowy najmu do 10 lat, co zapewnia gwarancję dochodu dla wynajmującego, bez względu na poziom wynajęcia			
Stabilność i pewność umowy podnajmu dla potencjalnego klienta SAN, gdyż stroną umowy będzie instytucjonalny podnajmujący			

Potencjalnymi partnerami dla Społecznej Agencji Najmu będą właściciele prywatnych mieszkań z istniejącego zasobu oraz inwestorzy indywidualni, którzy nabyli mieszkania w celu wynajmu. Partnerami mogą również być deweloperzy, którzy zdecydowali się wejść na rynek budownictwa na wynajem i zdecydują się na współpracę z SAN.

Społeczne Agencje Najmu jako najemca mieszkań mogłyby zaoferować wynajmującym następujące warunki:

- stabilność i pewność umowy najmu,
- gwarancję umowy na czas określony do 10 lat,
- możliwość zawarcia umowy na czas krótszy, związany np. z migracją do innego miasta ze względu na ofertę pracy (kontrakty, zlecenia),
- możliwość rozwiązania umowy w ciągu 6 miesięcy, jeśli właściciel chciałby wynajmowany lokal wykorzystywać na własne cele mieszkaniowe, bądź dla rodziny,
- gwarantowany czynsz najmu dla wynajmującego, bez względu na poziom wynajęcia,
- przejęcie ryzyka doboru podnajemców i ich weryfikacji,
- przejęcie ryzyka dewastacji i związanych z tym kosztów napraw,
- przejęcie ryzyka zaległości w opłatach, w przypadku nierealizowania umowy przez podnajemcę,
- przejęcie procesu kontroli nad płatnościami kosztów utrzymania części wspólnych i usług dostarczanych do lokali na rzecz dostawców mediów i zarządcy nieruchomości,
- przejęcie w ramach pełnomocnictwa czynności zmierzających do opróżnienia lokalu w przypadku najemcy niewypełniającego umowy podnajmu.

Premia za ryzyko ponoszone przez Społeczną Agencję Najmu powinna być nie niższa niż 20% czynszu rynkowego.

Kierunki działania Społecznej Agencji Najmu

Współpraca z dotychczasowymi właścicielami prywatnych mieszkań:

- które nie są wykorzystywane dla realizacji celów mieszkaniowych właściciela - możliwa byłaby umowa najmu pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego a Społeczną Agencją Najmu jako Najemcą
 - **zalety rozwiązania:**
 - zaletą dla rynku nieruchomości jest włączenie do zasobu mieszkań na wynajem, które są pustostanami z woli właściciela, często z obawy przed ponoszeniem ryzyka najemcy (maksymalizacja wykorzystania istniejącego zasobu mieszkaniowego);
 - zaletą dla właściciela jest osiąganie dochodów z czynszu najmu przy niższym ryzyku związanym z wynajmem lokalu oraz nieponoszenie kosztów utrzymania pustostanu (koszty części wspólnych, podatek od nieruchomości, koszty stałe c.o i c.c.w, fundusz remontowy);
 - zaletą dla właściciela jest możliwość migracji na inny rynek pracy przy gwarantowanych warunkach wynajmu jego mieszkania, co przynosić mu będzie dochód czynszowy, który może w pewnym stopniu pokryć koszty najmu innego mieszkania w dogodnej pod względem oferty pracy lokalizacji;

- w przypadku mieszkań, które są zajęte przez dotychczasowego właściciela, ale nie spełniają jego potrzeb ze względu na powierzchnię użytkową, liczbę pokoi, standard, koszty utrzymania możliwa byłaby umowa najmu dotychczas użytkowanego lokalu pomiędzy właścicielem a Społeczną Agencją Najmu, a jednocześnie Agencja zaproponowałaby właścicielowi inne mieszkanie do podnajmu, spełniające teraźniejsze potrzeby mieszkaniowe klienta, głównie pod względem powierzchniowym oraz kosztowym
- **zalety rozwiązania:**
 - zaletą dla sektora mieszkaniowego byłaby dodatkowa podaż lokali na wynajem z jednoczesnym popytem na inne lokale;
 - zaletą dla właściciela byłaby lepsza alokacja jego gospodarstwa domowego w zasobie mieszkaniowym;
 - zaletą dla właściciela w przypadku zajmowania mieszkania zbyt dużego do potrzeb lub dochodów rozporządzalnych byłoby ograniczenie kosztów utrzymania mieszkania, a jednocześnie osiąganie dochodów czynszowych jako różnicy pomiędzy ceną wynajmu własnego dużego mieszkania a kosztami podnajmu mieszkania mniejszego;
 - zaletą dla właściciela jest uniknięcie zadłużania lokalu za dużego, a więc i z dużymi kosztami eksploatacyjnymi w stosunku do obecnych dochodów rozporządzalnych – pozytywnym efektem tych rozwiązań jest zatem uniknięcie potencjalnej egzekucji i eksmisji z nieruchomości;
 - zaletą dla właściciela jest możliwość powrotu do swojego lokalu po zmianie sytuacji materialnej;
 - zaletą dla właściciela jest możliwość polepszenia warunków zamieszkania ze względu na wybór innego lokalu do podnajmu, który zlokalizowany jest w budynku bez barier architektonicznych, w bardziej przyjaznym otoczeniu (cisza, tereny zielone, lepsza komunikacja publiczna), przy świadomości, że zawsze można wrócić do lokalu, który pozostaje jego własnością.

Współpraca z nowymi właścicielami mieszkań

- które zostały nabyte przez inwestora indywidualnego, w celu osiągania dochodów z wynajmu - możliwa byłaby umowa najmu pomiędzy właścicielem lokalu mieszkalnego a Społeczną Agencją Najmu jako Najemcą:
- **zalety rozwiązania:**
 - zaletą dla rynku nieruchomości jest wzrost podaży prywatnych mieszkań czynszowych na wynajem;
 - zaletą dla właściciela jest zmniejszenie ryzyka inwestycji poprzez umowę najmu ze Społeczną Agencją najmu, która przejmuje na siebie ryzyko pustostanu i ryzyko nierzetelnego najemcy;

Współpraca z deweloperami

- którzy wybudowali mieszkania w celu osiągania dochodów z wynajmu - możliwa byłaby umowa najmu pomiędzy deweloperem a Społeczną Agencją Najmu jako Najemcą:
- **zalety rozwiązania:**
 - zaletą dla rynku nieruchomości jest wzrost podaży prywatnych mieszkań czynszowych na wynajem;

- zaletą dla dewelopera jest zmniejszenie ryzyka inwestycji poprzez umowę najmu ze Społeczną Agencją Najmu, która przejmuje na siebie ryzyko pustostanu i ryzyko nierzetelnego najemcy.

Reasumując, powołanie w ramach struktury organizacyjnej spółki Towarzystwa Budownictwa Społecznego Społecznej Agencji Najmu pozwoli stworzyć aktywną i bezpieczną formę wynajmu mieszkań w oparciu o istniejące zasoby mieszkaniowe. System pośrednictwa najmu przyczyni się również do lepszego dopasowania użytkowników mieszkań do zajmowanej powierzchni, lokalizacji, standardu, co znacząco poprawi warunki mieszkaniowe części gospodarstw domowych w Dąbrowie Górniczej. Potencjał rozwojowy Społecznej Agencji Najmu można również opierać na tym, iż nieruchomości mieszkaniowe na wynajem można uznać obecnie za jedną z bezpieczniejszych form lokat kapitału, dającą inwestorom możliwość osiągania stabilnych dochodów czynszowych, przy wysokiej stopie zwrotu z inwestycji. Potencjalnymi partnerami dla Społecznych Agencji Najmu będą właściciele prywatnych mieszkań, nowi inwestorzy indywidualni, którzy nabywać będą mieszkania w celu wynajmu oraz deweloperzy, którzy zdecydują się w przyszłości wejść na rynek budownictwa na wynajem.

15. Proces wdrażania i finansowania realizacji przedsięwzięć lokalnej polityki mieszkaniowej

Niezbędne do kompleksowej realizacji założeń Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018 -2027 jest powołanie przez Prezydenta Miasta **Zespołu ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej**, realizowanej pod przewodnictwem Zastępcy Prezydenta Miasta. Utworzenie Zespołu przyczyni się do efektywniejszego wykonania założonych priorytetów, celów strategicznych i kierunków zgodnie z wyznaczonymi działaniami i przedsięwzięciami oraz pozwoli okresowo monitorować wskaźniki realizacji celów.

Działania przewidziane w Polityce mieszkaniowej będą prowadzone przez Władze Miasta przy współpracy z podmiotami działającymi w sektorze mieszkaniowym na terenie gminy, tj. z: deweloperami, właścicielami prywatnych mieszkań, spółdzielniami mieszkaniowymi, wspólnotami mieszkaniowymi, zarządcami nieruchomości.

Wdrażanie Polityki mieszkaniowej spoczywa w głównej mierze na pracownikach poszczególnych Wydziałów Urzędu Miejskiego oraz w początkowej fazie realizacji przedsięwzięć na Miejskim Zarządzie Budynków Mieszkalnych. Od momentu założenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego spółka ta będzie wiodącym podmiotem wdrażającym przedsięwzięcia wskazane w dokumencie. Szczególną rolę w koordynacji wdrażania Polityki mieszkaniowej, ze względu na zakres działania, będzie odgrywał **Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej**, który współpracował będzie z:

- Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami,
- Wydziałem Inwestycji Miejskich,
- Wydziałem Geodezji i Kartografii,
- Wydziałem Nadzoru Właścicielskiego i Kontroli Wewnętrznej (od momentu utworzenia spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego),
- Wydziałem Organizacji Pozarządowych i Aktywności Obywatelskiej,
- Wydziałem Promocji i Komunikacji Społecznej,
- Biurem Rozwoju Miasta i Obsługi Inwestorów,
- Biurem Funduszy i Projektów Unijnych,
- Biurem Koordynacji Zamówień Publicznych i Opinii Prawnych,
- Wydziałem Ekologii i Rolnictwa.

W celu rozwiązywania problemów społecznych (w szczególności w zakresie problemów z regulowaniem opłat za usługi mieszkaniowe, bezrobocia, wykluczenia społecznego) części najemców zasobu mieszkaniowego gminy niezbędna będzie współpraca podmiotu zarządzającego mieszkaniowym zasobem gminy i tymczasowymi pomieszczeniami tj. Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, a potem Towarzystwa Budownictwa Społecznego z:

- Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej,
- Powiatowym Urzędem Pracy,
- organizacjami pozarządowymi.

Nadzór nad całością realizowanych projektów sprawuje Prezydent Miasta.

Istotnym elementem prac wdrożeniowych będą okresowe spotkania Zespołu ds. Wdrażania Polityki mieszkaniowej. Zadaniem Zespołu będzie monitorowanie i ewaluacja realizacji założeń Polityki mieszkaniowej oraz koordynacja działań związanych z implementacją przedsięwzięć zapisanych w dokumencie strategicznym. 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. Do 30 września 2028 roku zostanie przeprowadzona ewaluacja końcowa wdrożenia Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027 w oparciu o sprawozdania roczne. Winna ona mieć charakter raportu.

W celu efektywnego wdrażania Polityki mieszkaniowej należy, ze względu na zmienne otoczenie gospodarcze, prawne, demograficzne, a w szczególności zakres źródeł finansowania przedsięwzięć, sukcesywnie modyfikować przyjęte przedsięwzięcia na lata 2018 - 2027, jednocześnie wprowadzając nowe, które będą dostosowane do aktualnych potrzeb i uwarunkowań zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Rolą Zespołu będzie zatem bieżąca identyfikacja nowych wyzwań sektora mieszkaniowego w gminie i ewentualnych aktualnych zagrożeń mogących wpłynąć na realizację założonych celów strategicznych.

Działania promocyjne i komunikacja społeczna

W ramach procesu wdrażania Polityki mieszkaniowej przewiduje się podjęcie następujących działań promocyjnych:

- konsultowanie prowadzonych przedsięwzięć w ramach Polityki mieszkaniowej z mieszkańcami, inwestorami na rynku budownictwa mieszkaniowego i rynku nieruchomości, organizacjami pozarządowymi,
- informowanie mieszkańców miasta i o przyjętych priorytetach, celach strategicznych, i o planowanych przedsięwzięciach prowadzonych w ramach Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018 – 2027 (nota prasowa, strona internetowa Urzędu Miejskiego),
- informowanie zewnętrznych podmiotów - potencjalnych inwestorów - o tworzonych przez Władze Miasta warunków do rozwoju inwestycji mieszkaniowych w oparciu o przyjęty dokument strategiczny (prospekt informacyjny),
- stworzenie kampanii promującej zalety inwestowania w gminie Dąbrowa Górnicza - targi budowlane, konferencje.

Celem komunikacji społecznej jest uzyskanie przychylności społeczności lokalnej dla prowadzonych przedsięwzięć w ramach Polityki mieszkaniowej. Podstawą partycypacji będzie wszechstronna i przejrzysta informacja, która wyjaśniać będzie mieszkańcom korzyści płynące z podjętych działań przez Władze Miasta. Informacja obejmować będzie:

- wyjaśnienie znaczenia realizacji Polityki mieszkaniowej dla rozwoju lokalnego rynku mieszkaniowego a tym samym polepszenia warunków mieszkaniowych w oparciu o dostęp do wszechstronnej oferty mieszkaniowej,
- interpretację oczekiwanych rezultatów w zakresie planowanych przedsięwzięć,
- bieżące informowanie o realizacji przedsięwzięć,
- wnioski z monitorowania, ewaluacji i aktualizacji Polityki mieszkaniowej.

W ramach społecznej oceny realizacji Polityki mieszkaniowej przeprowadzane będą co 2 lata ankiety i wywiady wśród mieszkańców gminy Dąbrowa Górnicza.

Za komunikację społeczną odpowiada Wydział Promocji i Komunikacji Społecznej.

Finansowanie realizacji przedsięwzięć

Przewiduje się następujące źródła finansowania przedsięwzięć prowadzonych w ramach Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027:

- środki budżetowe gminy,
- Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego,
- finansowanie zwrotne Banku Gospodarstwa Krajowego,
- kredyt budowlany Banku Gospodarstwa Krajowego,
- obligacje przychodowe Banku Gospodarstwa Krajowego,
- Fundusz Muncypalny,
- środki Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości S.A.,
- środki Funduszu Termomodernizacji i Remontów Banku Gospodarstwa Krajowego,
- środki spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego,
- kredyty komercyjne,
- środki Społecznej Agencji Najmu,
- środki finansowe podmiotów prywatnych w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego lub koncesji na roboty budowlane lub usługi,
- środki finansowe inwestorów indywidualnych,
- środki finansowe firm deweloperskich,
- środki finansowe spółdzielni mieszkaniowej,
- środki finansowe osób fizycznych / właścicieli lokali,
- środki finansowe najemców lokali,
- Dąbrowski Budżet Partycypacyjny,
- środki Unii Europejskiej oraz środki w ramach innych zagranicznych instrumentów finansowych (np. Norweskiego Mechanizmu Finansowego oraz Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego).
- inne źródła.

16. Monitoring i ewaluacja lokalnej polityki mieszkaniowej

Skuteczność wdrożenia Polityki mieszkaniowej gminy Dąbrowa Górnicza na lata 2018-2027 w dużej mierze zależy od prowadzenia odpowiedniego monitoringu i ewaluacji postępów wynikających z podjętych działań i przedsięwzięć. Dzięki monitoringowi i ewaluacji przez Zespół ds. Wdrażania Polityki Mieszkaniowej możliwa będzie okresowa coroczna ocena efektów realizacji założonych priorytetów i celów strategicznych oraz ewentualna korekta działań, jeśli zaistniały nowe okoliczności prawne, ekonomiczne, społeczne czy demograficzne. Monitoring i ewaluacja Polityki mieszkaniowej prowadzone będą w oparciu o wskaźniki zawarte w tabeli 151, 152 i 153.

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.

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. Nie dotyczy to terminów stworzenia poszczególnych Programów, których przyjęcie/uchwalenie pozwoli prowadzić politykę mieszkaniową w sposób zintegrowany, efektywny i prorozwojowy. Aby uporządkować działania w obszarze sektora mieszkaniowego należy opracować następujące programy:

- System monitoringu rynku mieszkaniowego,
- Bank informacji o wolnych terenach mieszkaniowych,
- Plan wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gruntowych,
- Wykaz gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży w kolejnych latach pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- Program wymiany źródeł ciepła w lokalach należących do zasobu mieszkaniowego gminy,
- Program budownictwa komunalnego na lata 2018-2027
- Program budownictwa społecznego na lata 2020-2027.

W celu realizacji przedsięwzięć strategicznych należy rozważyć utworzenie:

- Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego,
- Społecznej Agencji Najmu.

*Tabela 151. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Polityki mieszkaniowej dla Priorytetu 1
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. Utworzenie spółki TBS	szt.	Prezydent Rada Miejska	30.09.2018	0
M2. Stworzenie Programu budownictwa społecznego	szt.	TBS	30.09.2019	0
M3. Wykonanie badań diagnostycznych postaw mieszkaniowych potencjalnych klientów Społecznej Agencji Najmu oraz Programu „ <i>Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności</i> ”	szt.	Urząd Miejski	31.12.2018	0
M4. Utworzenie Społecznej Agencji Najmu	szt.	TBS	31.03.2019	
M5. Liczba mieszkań w zasobie ogółem	szt.	BDL GUS	Zwiększenie zasobów do 52349 mieszkań Tendencja rosnąca	49949
E5. Dynamika liczby mieszkań w zasobie ogółem rok do roku	szt.	BDL GUS	Co najmniej 240 mieszkań rocznie	-
M6. Liczba mieszkań w zasobie na 1000 mieszkańców	szt.	BDL GUS	Co najmniej 430 mieszkań na 1000 mieszkańców Tendencja rosnąca	410,2
E6. Dynamika liczby mieszkań w zasobie na 1000 mieszkańców	szt.	BDL GUS	Przyrost nasycenia o co najmniej 2 mieszkania na 1000 mieszkańców rocznie	-
M7. Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Osoba/mieszkanie	BDL GUS	2,34 osoby na 1 mieszkanie Tendencja malejąca	2,44
E7. Dynamika przeciętnej liczby osób na 1 mieszkanie	Osoba/mieszkanie	BDL GUS	0,01 osoby na 1 mieszkanie rocznie	-
M8. 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
E8. Dynamika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę	m ² /osobę	BDL GUS	0,2 m ² pu mieszkania na 1 osobę rocznie	-
M9. Wyposażenie mieszkań w wodociąg	%	Dąbrowskie Wodociągi sp. z o.o.	Zgodnie z planami Dąbrowskich Wodociągów sp. z o.o. Tendencja rosnąca	99,2%*
E9. Dynamika wyposażenia mieszkań w wodociąg rok do roku	%	Dąbrowskie Wodociągi sp. z o.o.	Zgodnie z planami Dąbrowskich Wodociągów sp. z o.o.	-
M10. 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%*
E10. 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.	-
M11. Wyposażenie mieszkań w gaz sieciowy	%	BDL GUS	Tendencja rosnąca	77%*
E11. Dynamika wyposażenia mieszkań w gaz sieciowy rok do roku	%	BDL GUS	Zależna głównie od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.12.2016
M12. Wyposażenie mieszkań w centralne ogrzewanie	%	BDL GUS	Tendencja rosnąca	87,3%*
E12. Dynamika wyposażenia mieszkań centralne ogrzewanie rok do roku	%	BDL GUS	Zależna od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz wymiany źródeł ciepła w zasobie gminy	-
M13. Wyposażenie mieszkań w łazienkę	%	BDL GUS	Tendencja rosnąca	95,8%*
E13. Dynamika wyposażenia mieszkań w łazienkę	%	BDL GUS	Zależna od efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego oraz procesów remontowych	-
M14. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem	szt.	BDL GUS	Adekwatnie do potrzeb i popytu, minimum 240 mieszkań rocznie. W sumie wybudowanie 2400 mieszkań. Tendencja rosnąca	Średnia z 5 lat – 195 mieszkania rocznie
E14. Dynamika efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego w stosunku do średniej z ostatnich 5 lat	%	BDL GUS	Adekwatnie do potrzeb i popytu, minimum 23% w 2018 roku w stosunku do średniej z 5 lat, w kolejnych latach dynamika co najmniej zerowa lub dodatnia rok do roku	-
M15. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem na 1000 mieszkańców	szt	BDL GUS	Co najmniej 2 mieszkania na 1000 mieszkańców rocznie Tendencja rosnąca	Średnia z 5 lat – 1,6 mieszkania rocznie
E15. Dynamika efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego na 1000 mieszkańców w stosunku do średniej	%	BDL GUS	Adekwatnie do potrzeb i popytu minimum o 25% w 2018 w stosunku do średniej z 5 lat, w kolejnych latach dynamika co najmniej zerowa lub dodatnia rok do roku	-
M16. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego ogółem w relacji do liczby zawartych małżeństw	%	BDL GUS	Liczba budowanych mieszkań rocznie nie mniejsza niż 50% liczby zawieranych małżeństw w danym roku Tendencja rosnąca	Średnia z 5 lat – 34,6%
E16. Dynamika efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego ogółem w relacji do liczby zawartych małżeństw	%	BDL GUS	Zależna od efektów rzeczowych budownictwa i liczby zawartych małżeństw, minimum o 44% w 2018 roku w stosunku do średniej z 5 lat, w kolejnych latach dynamika co najmniej zerowa lub dodatnia rok do roku	-
M17. Liczba wybudowanych mieszkań przez deweloperów na sprzedaż	szt.	BDL GUS	Adekwatnie do potrzeb. wyrażonych popytem Tendencja rosnąca	Średnia z 4 lat – 32 mieszkania rocznie
E17. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez deweloperów na sprzedaż do średniej z ostatnich 4 lat	%	BDL GUS	Adekwatna do potrzeb i popytu. W kolejnych latach dynamika dodatnia w stosunku do średniej z 4 lat	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.12.2016
M18. Liczba wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na własne potrzeby	szt.	BDL GUS	Adekwatnie do potrzeb. Tendencja stabilna lub rosnąca	Średnia z 4 lat – 139 mieszkań rocznie
E18. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na własne potrzeby do średniej z ostatnich 4 lat	%	BDL GUS	Adekwatna do potrzeb. W kolejnych latach dynamika zerowa lub dodatnia w stosunku do średniej z 4 lat	-
M19. Liczba wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na sprzedaż lub wynajem	szt.	BDL GUS	Adekwatnie do popytu. Tendencja stabilna lub rosnąca	Średnia z 4 lat - 25 mieszkań rocznie
E19. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez osoby fizyczne na sprzedaż lub wynajem do średniej z ostatnich 4 lat	%	BDL GUS	Adekwatna do popytu. W kolejnych latach dynamika zerowa lub dodatnia w stosunku do średniej z 4 lat	-
M20. Liczba wybudowanych mieszkań przez TBS na wynajem	szt.	TBS sp. z o.o.	Zasób mieszkaniowy TBS co najmniej 600 lokali, z czego 200 lokali wynajętych gminie	0
E20. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez TBS na wynajem	szt.	TBS sp. z o.o.	150 lokali w 2020 roku 150 lokali w 2022 roku 150 lokali w 2024 roku 150 lokali w 2026 roku	-
M21. Liczba wybudowanych mieszkań komunalnych przez gminę Dąbrowa Górnicza	szt.	Urząd Miejski	348 lokali	62 lokale w latach 2007-2016
E21. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań przez	szt.	Urząd Miejski	56 lokali w 2019 roku 56 lokali w 2020 roku 56 lokali w 2021 roku 60 lokali w 2022 roku 60 lokali w 2024 roku 60 lokali w 2026 roku	-
M22. Liczba wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Mieszkanie plus”	szt.	Urząd Miejski	Zależnie od planów Narodowego Operatora Mieszkaniowego	0
E22. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Mieszkanie plus”	%	Urząd Miejski	Zależna od planów Narodowego Operatora Mieszkaniowego	-
M23. Liczba wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności”	szt.	TBS sp. z o.o.	Zależnie od zainteresowania potencjalnych klientów oraz możliwości finansowych TBS	0
E23. Dynamika liczby wybudowanych mieszkań w ramach Programu „Moje mieszkanie – najem z dojściem do własności”	%	TBS sp. z o.o.	Zależna od zainteresowania potencjalnych klientów oraz możliwości finansowych TBS	-
M24. Utworzenie Systemu monitoringu rynku mieszkaniowego	szt.	Urząd Miejski	30.06.2018	0
M25. Utworzenie Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych	szt.	Urząd Miejski	30.06.2018	0
M26. Liczba ofert wprowadzonych do Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych	szt.	Urząd Miejski	Zależnie od zainteresowania sprzedających. Tendencja rosnąca rok do roku	0
E26. Dynamika liczba ofert wprowadzonych do Banku informacji o wolnych terenach mieszkaniowych	%	Urząd Miejski	Zależna od zainteresowania sprzedających. W kolejnych latach dynamika dodatnia rok do roku	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.12.2016
M27. Opracowanie <i>Planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości gruntowych</i>	szt.	Urząd Miejski	31.12.2018	0
M28. Utworzenie <i>Wykazu gruntów gminy przeznaczonych do sprzedaży</i>	szt.	Urząd Miejski	31.12.2018	0
M29. 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
E29. 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.

*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. Opracowanie Programu remontów zasobu mieszkaniowego gminy na lata 2018-2022 oraz na lata 2023-2027 (w ramach Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i tymczasowymi pomieszczeniami WPGMZGiTP)	szt.	MZBM TBS	30.12.2017 30.12.2022	-
M2. Liczba budynków gminy, w których dokonano remontu (elewacji, dachu, elementów konstrukcyjnych budynku, remont lub wymiana instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, stolarki okiennej i drzwiowej, malowanie klatek schodowych)	szt.	MZBM/TBS	Standard budynków w 2027 r.: elewacja bez ubytków tynków, ocieplona, szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych, sprawne elementy konstrukcyjne budynku, ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze, sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, szczelna instalacja gazowa, sprawna instalacja odgromowa, sprawne piony i poziomy wody, szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa, odmalowane klatki schodowe.	-
E2. Dynamika liczby budynków gminy, w których dokonano remontu rok do roku	%	MZBM/TBS	Zgodna z przyjętym Programem remontów zasobu mieszkaniowego gminy w ramach WPGMZGiTP	-
M3. 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
E3. Dynamika liczby budynków spółdzielni mieszkaniowych, w których dokonano termomodernizacji rok do roku	%	Spółdzielnie mieszkaniowe	Zgodna z przyjętymi planami termomodernizacji przez SM	-
M4. Liczba budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w których dokonano termomodernizacji	szt.	Wspólnoty mieszkaniowe	Wszystkie budynki po przeprowadzonej termomodernizacji	Budynki do ocieplenia: 31 z 225
E4. Dynamika liczby budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy, w których dokonano termomodernizacji rok do roku	%	Wspólnoty mieszkaniowe	Zgodna z uchwałami WM - 5 budynków rocznie	-
M5. 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
E5. Dynamika liczby budynków mieszkalnych gminy, w których dokonano termomodernizacji rok do roku	%	MZBM/TBS	Zgodna z przyjętym Programem remontów zasobu mieszkaniowego gminy	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 30.06.2017
M6. Program ulgi w podatku od nieruchomości dla właścicieli przeprowadzających remont elewacji budynków mieszkalnych	osoby	Prezydent, Rada Miejska	Zmniejszenie liczby budynków z nieestetyczną elewacją położonych na terenach reprezentacyjnych przestrzeni publicznych miasta, na obszarach zdegradowanych oraz na obszarach priorytetowych rewitalizacji.	=
E6. Dynamika liczby właścicieli budynków mieszkalnych korzystających z ulgi w podatku od nieruchomości	osoby	Urząd Miejski	Zależna od zainteresowania właścicieli budynków	-
M7. Liczba budynków z których usunięto azbest w ramach Programu „Dąbrowa Górnicza wolna od azbestu”	szt.	Urząd Miejski	Brak budynków mieszkaniowych zawierających elementy azbestu	Brak danych
E7. Dynamika liczby budynków z których usunięto azbest w ramach Programu „Dąbrowa Górnicza wolna od azbestu”	szt.	Urząd Miejski	Zgodna z decyzjami właścicieli zasobów mieszkaniowych	-
M8. Liczba wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Planu Ograniczania Niskiej Emisji	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
E8. Dynamika liczby wymienionych źródeł energii cieplnej w ramach Planu Ograniczania Niskiej Emisji	szt.	Urząd Miejski	Zgodna z decyzjami właścicieli zasobów mieszkaniowych	-

*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. Stworzenie <i>Programu budownictwa komunalnego na lata 2018-2027</i>	szt.	Urząd Miejski	30.09.2018	-
M2. 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
E2. Dynamika liczby lokali mieszkalnych w zasobie mieszkaniowym gminy oraz najmowanych przez gminę w prywatnym zasobie i w TBS	szt.	MZBM/TBS	Pozyskane w ramach budownictwa: 56 lokali w 2019 roku 56 lokali w 2020 roku 56 lokali w 2021 roku 60 lokali w 2022 roku 60 lokali w 2024 roku 60 lokali w 2026 roku Pozyskane w ramach najmu lokali od TBS: 40 lokali w 2020 roku 40 lokali w 2022 roku 40 lokali w 2024 roku 40 lokali w 2026 roku	-
M3. 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
E3. Dynamika liczby lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym gminy	szt.	MZBM/TBS	Potrzeby mieszkaniowe na koniec roku: 2018 - 717 2019 – 686 2020 – 638 2021 – 577 2022 – 536 2023 – 430 2024 – 325 2025 – 220 2026 – 110 2027 - 0	-
M4. Liczba pomieszczeń tymczasowych w zasobie mieszkaniowym gminy	szt.	MZBM/TBS	Liczba pomieszczeń tymczasowych zgodna z bieżącymi potrzebami	33
E4. Dynamika liczby pomieszczeń tymczasowych w zasobie mieszkaniowym gminy	%	MZBM/TBS	Zależna od potrzeb gminy	-
M5. Liczba mieszkań chronionych	szt.	MZBM/TBS i MOPS	Stworzenie 2 mieszkań chronionych dla 20 osób	0
E5. Dynamika liczby mieszkań chronionych	szt.	MZBM/TBS i MOPS	Zależna od potrzeb MOPS	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.06.2017
M6.Liczba pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach w prywatnym zasobie w ramach działalności Społecznej Agencji Najmu	szt.	MZBM/TBS	Najem co najmniej 184 lokali w prywatnym zasobie i podnajem na cele mieszkaniowe gminy	0
E6.Dynamika liczby pozyskanych lokali dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach w prywatnym zasobie w ramach działalności Społecznej Agencji Najmu	%	MZBM/TBS	W zależności od sytuacji rynkowej i skali współpracy SAN z właścicielami prywatnych lokali	-
M7. Liczba odzyskanych lokali „z ruchu ludności”	szt.	MZBM/TBS	Przeznaczanie na kolejny wynajem lokali odzyskanych – co najmniej 1100 lokali ogółem	110 lokali w 2016 r.
E7. Dynamika odzyskanych lokali „z ruchu ludności” rok do roku	szt.	MZBM/TBS	80 lokali socjalnych rocznie 30 lokali mieszkalnych rocznie	-
M8. Liczba odzyskanych lokali użytkowanych niezgodnie z prawem	szt.	MZBM/TBS	Odzysk co najmniej 130 lokali	0
E8. Dynamika odzyskanych lokali użytkowanych niezgodnie z prawem	szt.	MZBM/TBS	20 lokali rocznie w latach 2018-2020 , 10 lokali rocznie w latach 2021-2027	-
M9.Liczba przekwalifikowanych lokali komunalnych na lokale socjalne	szt.	MZBM/TBS	Zależnie od potrzeb	-
E9. Dynamika liczby przekwalifikowanych lokali komunalnych na lokale socjalne rok do roku	szt.	MZBM/TBS	Zależna od potrzeb	-
M10. Utworzenie Biura Zamian Lokali	szt.	MZBM/TBS	31.01.2018	0
M11.Liczba zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy	szt.	MZBM/TBS	Dopasowanie najemców do zajmowanej powierzchni	
E11.Dynamika liczby zamian lokali w ramach mieszkaniowego zasobu gminy rok do roku	%	MZBM/TBS	Zależna od potrzeb	-
M12. 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
E12. Dynamika liczby z osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu rok do roku	szt.	MZBM/TBS	104 wnioski rocznie	-
M13. Liczba osób zakwalifikowanych na zamianę lokalu z urzędu	szt.	MZBM/TBS	Realizacja do końca 2019 roku, następne wnioski realizowane na bieżąco.	73
E13. Dynamika liczby z osób zakwalifikowanych na zamianę lokalu z urzędu rok do roku	szt.	MZBM/TBS	Zależna od bieżących potrzeb	-
M14. Liczba orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu prywatnego	szt.	MZBM/TBS	Realizacja na bieżąco wyroków sądowych. Całościowa realizacja potrzeb.	206
E14. Dynamika liczby orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu prywatnego	%	MZBM/TBS	Zależna od sytuacji rynkowej. Tendencja malejąca.	-
M15. Liczba orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu gminy	szt.	MZBM/TBS	Realizacja na bieżąco wyroków sądowych. Całościowa realizacja potrzeb.	243
E15. Dynamika liczby orzeczonych eksmisji z prawem do lokalu socjalnego z zasobu gminy	%	MZBM/TBS	Zależna od sytuacji rynkowej. Tendencja malejąca.	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.06.2017
M16. Wysokość stawki bazowej czynszu za lokal mieszkalny	zł/m ²	MZBM/TBS	Ekonomizacja polityki czynszowej	8,38
E16. Dynamika wzrostu wysokości stawki bazowej czynszu za lokal mieszkalny	zł/m ²	MZBM/TBS	1.09.2019 – stawka 8,86 1.09. 2021 – stawka 9,28 1.09. 2023 – stawka 9,71 1.09. 2025 – stawka 10,08	-
M17. Wysokość stawki czynszu za lokal socjalny	zł/m ²	MZBM/TBS	Urealnianie stawki czynszu za lokal socjalny ze względu na ceny w usług dostarczanych do nieruchomości	1,80zł
E17. Dynamika wzrostu wysokości czynszu na lokal socjalny	zł/m ²	MZBM/TBS	1.09. 2019 – stawka 2,00 1.09. 2021 – stawka 2,10 1.09. 2023 – stawka 2,20 1.09. 2025 – stawka 2,30	-
M18. Ściągalność czynszu za lokale mieszkalne	%	MZBM/TBS	Zwiększenie ściągalności czynszu do poziomu co najmniej 90,5%	85,37%
E18. Dynamika ściągalności czynszu za lokale mieszkalne	%	MZBM/TBS	Co najmniej: 86% w 2018 roku, 86,5% w 2019 roku, 87% w 2020 roku, 87,5% w 2021 roku, 88% w 2022 roku, 88,5% w 2023 roku, 89% w 2024 roku, 89,5% w 2025 roku, 90% w 2026 roku, 90,5% w 2027 roku.	-
M19. Ściągalność czynszu za lokale socjalne	%	MZBM/TBS	Zwiększenie ściągalności czynszu do poziomu co najmniej 50%	6% w 2016 r.
E19. Dynamika ściągalności czynszu za lokale socjalne	%	MZBM/TBS	Co najmniej: 10% w 2018 roku, 14% w 2019 roku, 18% w 2020 roku, 22% w 2021 roku, 26% w 2022 roku, 30% w 2023 roku, 35% w 2024 roku, 40% w 2025 roku, 45% w 2026 roku, 50% w 2027 roku.	-
M20. Liczba osób uczestnicząca w <i>Programie ułatwienia spłaty zadłużenia</i>	Liczba umów	MZBM/TBS	Zmniejszenie liczby osób niewnoszących opłat czynszowych i zmniejszenie kwot zadłużenia	6 osób w 2016 r.
E20. Dynamika liczby osób uczestniczących w <i>Programie ułatwienia spłaty zadłużenia</i> rok do roku	%	MZBM/TBS	Zależna od najemców lokali Tendencja rosnąca	-
M21. 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.
E21. Dynamika liczby wypłaconych dodatków mieszkaniowych dla najemców zasobu mieszkaniowego gminy	%	Urząd Miejski	Zależna od najemców lokali Tendencja rosnąca	-

Wskaźniki monitoringu (M) i ewaluacji (E)	Miara	Źródło danych	Oczekiwany rezultat 2027, pożądana tendencja	Wartość wyjściowa 31.06.2017
M22. 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.
E22. Dynamika liczby najemców korzystających z obniżek czynszów na wniosek	%	MZBM/TBS	Zależna od najemców lokali Tendencja rosnąca	-
M23. Analiza wykorzystania lokali (m.in. liczba osób a powierzchnia użytkowa lokali)	szt.	MZBM	30.03.2018	0
M24. Liczba sprzedanych lokali mieszkalnych	szt.	Urząd Miejski	Tendencja spadkowa	199 lokali w 2016 r.
E24. Dynamika liczby sprzedanych lokali mieszkalnych	%	Urząd Miejski	Zależna od najemców lokali	-
M25. Stworzenie <i>Programu wymiany źródeł ciepła w lokalach</i>	szt.	MZBM	31.03.2018	0
M26. Liczba zlikwidowanych pieców w lokalach	szt.	MZBM/TBS	Brak lokali ogrzewanych piecem	586 lokali
E26. Dynamika zlikwidowanych pieców w lokalach	szt.	MZBM/TBS	Likwidacja około 60 pieców rocznie	-

Podsumowanie

O sukcesie wdrożenia rozwiązań wskazanych w Polityce mieszkaniowej decydować będą w głównej mierze działania opierające się o wszechstronną i partnerską współpracę pomiędzy gminą Dąbrowa Górnicza a podmiotami prywatnymi działającymi na rynku. Wskazane w dokumencie przedsięwzięcia zaprojektowano w oparciu o założenie, że gmina Dąbrowa Górnicza będzie rozwiązywała problemy mieszkaniowe w tych obszarach, w których mechanizmy rynkowe zawodzą, mając na uwadze niekonkurowanie nowymi instrumentami polityki mieszkaniowej z prywatnym rynkiem mieszkań.

Zaprojektowane przedsięwzięcia mają na celu wykorzystanie wszelkich możliwych motorów rozwoju lokalnego i regionalnego do tworzenia jak najatrakcyjniejszych warunków dla realizacji potrzeb mieszkaniowych mieszkańców zarówno w formie najmu, jak i własności. Ponadto za priorytety uznano rewitalizację istniejących zasobów oraz wdrożenie działań zwiększających efektywność gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wypracowany dokument strategiczny jest zestawem instrumentów, których implementacja pozwoli znacząco polepszyć warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych bez względu na wiek i status ekonomiczny mieszkańców. Władz Miasta nie satysfakcjonuje realizowanie jedynie celów dotyczących podstawowego wypełniania zapisów ustawowych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, ale pragną skupić się na nowych wyzwaniach, pojawiających się w obliczu coraz większych potrzeb społecznych występujących na terenie gminy Dąbrowa Górnicza.

W tym celu gmina rozważy zainicjowanie nowych form realizacji budownictwa mieszkaniowego na wynajem poprzez utworzoną spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego, która obok budownictwa społecznego dla gospodarstw domowych o średnich dochodach, na podstawie porozumienia z gminą, może tworzyć warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Ponadto w ramach spółki może zostać wprowadzone innowacyjne rozwiązanie (stosowane w Belgii i Wielkiej Brytanii), a mianowicie powołanie – w drugiej gminie w Polsce - Społecznej Agencji Najmu, której celem będzie włączenie prywatnych zasobów mieszkaniowych w obszar polityki mieszkaniowej poprzez kojarzenie właścicieli mieszkań z osobami niemającymi zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, maksymalizując w ten sposób potencjał już istniejących zasobów mieszkaniowych.

Zaprojektowane kompleksowe, nowatorskie, prorynkowe i prospołeczne rozwiązania mają na celu zwiększenie atrakcyjności sektora mieszkaniowego w gminie oraz stworzenie optymalnych warunków do inkluzji społecznej osób wykluczonych, co w ostateczności wykreuje środowisko zamieszkania z trwałymi więzami społecznymi pomiędzy różnymi, odmiennymi typami gospodarstw domowych.

Spis tabel

Tabela 1. Kierunki działań i przedsięwzięcia strategiczne dotyczące kwestii mieszkalnictwa – Strategia Rozwoju Miasta Dąbrowa Górnicza 2022	16
Tabela 2. Cele i kierunki działań rewitalizacyjnych związanych z mieszkalnictwem w Dąbrowie Górniczej	18
Tabela 3. Zmiany w liczbie ludności zamieszkałej w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016	21
Tabela 4. Ruch naturalny ogółem w Dąbrowie Górniczej w latach 2007-2016.....	21
Tabela 5. Migracje gminne w ruchu wewnętrznym i zagranicznym według kierunków w Dąbrowie Górniczej w latach 2007-2016	22
Tabela 6. Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016	23
Tabela 7. Ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej), produkcyjnym mobilnym i niemobilnym oraz poprodukcyjnym w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016.....	23
Tabela 8. Zmiany w liczbie ludności według grup wieku w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016.....	24
Tabela 9. Prognoza ludności według grup wieku w Dąbrowie Górniczej na rok 2025 i 2030	24
Tabela 10. Wskaźnik obciążenia demograficznego w Dąbrowie Górniczej w latach 2006-2016	25
Tabela 11. Podmioty gospodarki narodowej - wskaźniki w Dąbrowie Górniczej	26
Tabela 12. Nowo zarejestrowane w rejestrze REGON podmioty gospodarki narodowej w Dąbrowie Górniczej.....	27
Tabela 13. Wyrejestrowane z rejestru REGON podmioty gospodarki narodowej w Dąbrowie Górniczej	27
Tabela 14. Podmioty gospodarki według sekcji PKD w Dąbrowie Górniczej w 2016 r.	27
Tabela 15. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym	28
Tabela 16. Dochody budżetowe na 1 mieszkańca.....	28
Tabela 17. Dochody budżetu gminy Dąbrowa Górnicza	29
Tabela 18. Wydatki w zakresie mieszkalnictwa w Dąbrowie Górniczej	30
Tabela 19. Udział wydatków inwestycyjnych w wydatkach ogółem.....	30
Tabela 20. Użytkowanie powierzchni w gminie (na dzień 30.06.2017 r.).....	32
Tabela 21. Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.....	32
Tabela 22. Zestawienie powierzchni użytkowania wieczystego nieruchomości gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (domy jednorodzinne, bloki, garaże) przekształcone w prawo własności w latach 2012 -2016 oraz w I połowie 2017 r.	33
Tabela 23. Transakcje gruntami na cele mieszkalne w latach 2012-2017 oraz średnie ceny transakcyjne.....	33
Tabela 24. Przetargi na sprzedaż gruntów pod budownictwo mieszkaniowe	34
Tabela 25. Projekty i wielkość dotacji dla organizacji pozarządowych w Dąbrowie Górniczej.....	35
Tabela 26. Projekty i wielkość dotacji dla organizacji pozarządowych w Dąbrowie Górniczej w 2016 r. w podziale na obszary tematyczne	36
Tabela 27. Wybrane projekty z zakresu pomocy społecznej w Dąbrowie Górniczej w 2016 r.	37
Tabela 28. Powierzchnie i kwoty zwolnień z opłat czynszowych dla organizacji pozarządowych	38
Tabela 29. Wyniki III i IV edycji Dąbrowskiego Budżetu Partycypacyjnego	38
Tabela 30. Zasób mieszkaniowy w Dąbrowie Górniczej – podstawowe wskaźniki	41
Tabela 31. Zasób mieszkaniowy w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2016	42

Tabela 32. Poziom nasycenia w mieszkania na 1000 mieszkańców w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2016	43
Tabela 33. Ubytki w zasobach w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015	44
Tabela 34. Podstawowe wskaźniki warunków mieszkaniowych w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015	45
Tabela 35. Mieszkania wyposażone w instalacje (w % ogółu mieszkań) w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015	46
Tabela 36. Korzystający z instalacji w % ogółu ludności w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2006-2015	47
Tabela 37. Mieszkania według okresu wybudowania w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie.....	49
Tabela 38. Struktura własności zasobu mieszkaniowego w miastach powyżej 100 tys. mieszkańców Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie.....	49
Tabela 39. Zasób mieszkaniowy gminy w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie.....	51
Tabela 40. Zasoby mieszkaniowe gminy oraz lokale użytkowe w latach 2012-2017.....	52
Tabela 41. Wspólnoty mieszkaniowe, w których gmina posiada udziały	52
Tabela 42. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy	53
Tabela 43. Stan jakościowy zasobu mieszkaniowego i zasobu pomieszczeń tymczasowych.....	53
Tabela 44. Stan techniczny lokali mieszkalnych na dzień 30.06.2017r.	54
Tabela 45. Zasoby mieszkaniowe gminne sprzedane w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie - dane na podstawie bieżącej sprawozdawczości co 2 lata - za okres dwuletni.....	54
Tabela 46. Sprzedaż lokali mieszkalnych należących do gminy.....	55
Tabela 47. Mieszkania niezamieszkane w zasobie gminy (pustostany) w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie.....	56
Tabela 48. Zaległości w opłatach za mieszkanie w zasobach gminnych w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w roku sprawozdawczym 2009 i 2015.....	57
Tabela 49. Zaległości (narastająco) w opłatach za mieszkania w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2012-2016 (stan na 31.12.)	58
Tabela 50. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”	59
Tabela 51. Liczba wniosków o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.....	60
Tabela 52. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”	60
Tabela 53. Struktura kosztów eksploatacji w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” [zł/m ² p.u. miesięcznie]	61
Tabela 54. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” [zł/m ² p.u. miesięcznie bez opłat za co i ccw].....	61
Tabela 55. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” dla lokalu 50 m ² , zamieszkałego przez 3 osoby	61
Tabela 56. Stawka funduszu remontowego w latach 2012-2017 [w zł/m ² m-c]	62
Tabela 57. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2017	63
Tabela 58. Procesy eksmisyjne z zasobu mieszkaniowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”	63
Tabela 59. Realizacja wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego	64
Tabela 60. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie”	65
Tabela 61. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie”	66

Tabela 62. Struktura kosztów eksploatacji w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie” wynikająca z naliczeń miesięcznych	66
Tabela 63. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie” [bez opłat za co i ccw].....	66
Tabela 64. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlesie” dla lokalu 50 m ² , zamieszkałego przez 3 osoby [zł].....	67
Tabela 65. Stawki funduszu remontowego w latach 2012-2017	67
Tabela 66. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2017	68
Tabela 67. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie*	69
Tabela 68. Liczba przekształceń praw spółdzielczych w odrębną własność lokalu.....	70
Tabela 69. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK w Będzinie.....	70
Tabela 70. Struktura kosztów eksploatacji w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie[zł/m ² p.u. miesięcznie]	70
Tabela 71. Źródła środków na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie [zł/m ² p.u. miesięcznie bez opłat za co i ccw].....	71
Tabela 72. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie dla lokalu 50m ² , zamieszkałego przez 3 osoby	71
Tabela 73. Stawka funduszu remontowego w latach 2012-2017 [w zł/m ² m-c]	71
Tabela 74. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2016	72
Tabela 75. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik”	73
Tabela 76. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik”	73
Tabela 77. Opłaty całkowite w lokalach mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksik” dla lokalu 50m ² , zamieszkałego przez 3 osoby	74
Tabela 78. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2017	74
Tabela 79. Charakterystyka zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Fenix”	75
Tabela 80. Stawki opłat za lokale mieszkalne na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2016 r.....	76
Tabela 81. Stawki opłat funduszu remontowego na nieruchomościach w zł/m ²	76
Tabela 82. Udział zaległości w należnych opłatach w latach 2012-2016	77
Tabela 83. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2007-2016	80
Tabela 84. Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego w przeliczeniu na 1000 ludności w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2007-2016.....	81
Tabela 85. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w latach 2007-2016	82
Tabela 86. Struktura inwestorska budownictwa mieszkaniowego w Dąbrowie Górniczej w latach 2013-2016.....	83
Tabela 87. Szacunek statystycznej nadwyżki mieszkań bądź deficytu mieszkań w miastach powyżej 100 tys. ludności Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie	85
Tabela 88. Realizacja list gospodarstw domowych zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w gminnym zasobie mieszkaniowym.....	86
Tabela 89. Działania w zakresie realizacji wyroków sądowych z prawem do lokali socjalnych.....	87
Tabela 90. Liczba przyjętych nowych wniosków wpisanych na listę w danym roku	87
Tabela 91. Rozkład transakcji i poziom obrotów w wybranych miastach w 2016 roku	90
Tabela 92. Pojemność rynku mieszkaniowego w wybranych miastach w Polsce	91
Tabela 93. Struktura liczby i wartości sprzedaży lokali mieszkalnych w podziale na rynek pierwotny i wtórny	92

Tabela 94. Transakcje lokalami.....	92
Tabela 95. Struktura liczby i wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku pierwotnym według powierzchni lokali	93
Tabela 96. Struktura liczby i wartości lokali mieszkalnych sprzedanych na rynku wtórnym według powierzchni lokali	94
Tabela 97. Ceny transakcyjne w I kwartale 2017 r. w wybranych miastach w Polsce w zł/m ²	95
Tabela 98. Ceny transakcyjne na rynku wtórnym w wybranych miastach Metropolii Górnośląsko-Zagłębiowskiej i Jaworznie w okresie I kwartał 2016 r. – II kwartał 2017 r.	96
Tabela 99. Stan rzeczywisty na dzień 30.06.2012 r., zakładany stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w 2017 roku według Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń z 2012 roku oraz aktualny stan techniczny zasobów na dzień 30.06.2017 r.	97
Tabela 100. Stan rzeczywisty na dzień 30.06.2016 r., zakładany stan techniczny lokali socjalnych w 2017 roku według Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń z 2012 roku oraz aktualny stan techniczny lokali socjalnych na dzień 30.06.2017 r.	98
Tabela 101. Stan rzeczywisty na dzień 30.06.2016 r., zakładany stan techniczny lokali w 2017 roku według Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń z 2012 roku oraz aktualny stan techniczny lokali na dzień 30.06.2017r.	99
Tabela 102. Realizacja potrzeb w zakresie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy	100
Tabela 103. Wydatki na remonty zasobów gminy [w zł] w latach 2012-2016	101
Tabela 104. Wysokość wydatków na remonty budynków w zasobie mieszkaniowym gminy w latach 2012-2016 oraz plan na 2017 rok	101
Tabela 105. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie	102
Tabela 106. Struktura czynszów ofertowych na rynku najmu według liczby pokoi	104
Tabela 107. Struktura czynszów ofertowych na rynku najmu według dzielnic	105
Tabela 108. Poziom czynszów transakcyjnych na prywatnym rynku wynajmu mieszkań w I kwartale 2017 roku w wybranych miastach w Polsce w zł/m ²	105
Tabela 109. Czynniki wpływające na obniżenie stawki czynszowej	107
Tabela 110. Stawki czynszu oraz terminy dokonania podwyżki	108
Tabela 111. Stawki czynszu w lokalach z najmem na czas nieoznaczony jako % wartości odtworzeniowej*	109
Tabela 112. Stawki czynszu za lokale mieszkalne w zasobach komunalnych na koniec grudnia 2015 roku (w zł na 1m ² miesięcznie)	109
Tabela 113. Wpływy z czynszów za lokale mieszkalne	110
Tabela 114. Przypis i wpłaty rzeczywiste z tytułu najmu lokali mieszkalnych	110
Tabela 115. Źródła środków na utrzymanie zasobów komunalnych	111
Tabela 116. Liczba i kwota wypłaconych dodatków mieszkaniowych ogółem oraz w zasobie mieszkaniowych gminy	114
Tabela 117. Zestawienie kwotowe instrumentów wsparcia w ramach polityki czynszowej realizowanej w zasobie mieszkaniowych gminy Dąbrowa Górnicza	117
Tabela 118. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Dąbrowie Górniczej	124
Tabela 119. Rynek pracy i wynagrodzenia w 2015 r. w miastach Górnośląskiego Związku Metropolitalnego	124
Tabela 120. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 35 m ² p.u i 1 osoba zamieszkała	132

Tabela 121. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 45 m ² p.u i 2 osoby zamieszkałe.....	133
Tabela 122. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 50 m ² p.u i 2 osoby zamieszkałe.....	134
Tabela 123. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 50 m ² p.u i 3 osoby zamieszkałe.....	135
Tabela 124. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 65 m ² p.u i 3 osoby zamieszkałe.....	136
Tabela 125. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 65 m ² p.u i 4 osoby zamieszkałe.....	137
Tabela 126. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 70 m ² p.u i 4 osoby zamieszkałe.....	138
Tabela 127. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 70 m ² p.u i 5 osób zamieszkałych.....	139
Tabela 128. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 80 m ² p.u i 5 osób zamieszkałych.....	140
Tabela 129. Średnie stawki podstawowych składników opłat za lokale mieszkalne 80 m ² p.u i 6 osób zamieszkałych.....	141
Tabela 130. Dostępność oferty mieszkaniowej dla gospodarstwa jednoosobowego – 35 m ²	142
Tabela 131. Dostępność oferty mieszkaniowej dla dwuosobowego gospodarstwa – 45 m ²	143
Tabela 132. Dostępność oferty mieszkaniowej dla dwuosobowego gospodarstwa – 50 m ²	144
Tabela 133. Dostępność oferty mieszkaniowej dla trzyosobowego gospodarstwa – 50 m ²	145
Tabela 134. Dostępność oferty mieszkaniowej dla trzyosobowego gospodarstwa – 65 m ²	146
Tabela 135. Dostępność oferty mieszkaniowej dla czteroosobowego gospodarstwa – 65 m ²	147
Tabela 136. Dostępność oferty mieszkaniowej dla czteroosobowego gospodarstwa – 70 m ²	147
Tabela 137. Dostępność oferty mieszkaniowej dla pięcioosobowego gospodarstwa – 70 m ² oraz dla sześcioosobowego gospodarstwa – 80 m ²	148
Tabela 138. Dostępność oferty mieszkaniowej dla pięcioosobowego gospodarstwa – 80 m ²	149
Tabela 139. Silne, słabe strony, szanse i zagrożenia sektora mieszkaniowego.....	150
Tabela 140. Siły, słabości, szanse i zagrożenia rynku mieszkań na wynajem	166
Tabela 141. Progi dochodowe dla przyszłych najemców w TBS w Dąbrowie Górniczej według stanu na 2017 r.	172
Tabela 142. Poziom wsparcia przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych przy wykorzystaniu potencjału TBS.....	176
Tabela 143. Poziom wsparcia przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych oraz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiących lokali socjalnych	182
Tabela 144. Projekty w pozostałych projektach rewitalizacji obszaru zdegradowanego związane z sektorem mieszkaniowym	188
Tabela 145. Projekty priorytetowego obszaru rewitalizacji Ząbkowice związane z sektorem mieszkaniowym.....	188
Tabela 146. Pozostałe projekty rewitalizacji zdegradowanego obszaru Gołonóg związane z sektorem mieszkaniowym	189
Tabela 147. Symulacja wysokości czynszu ekonomicznego w lokalach mieszkalnych	197
Tabela 148. Stawki czynszu w lokalach mieszkalnych jako % wartości odtworzeniowej w latach 2017-2027.....	197
Tabela 149. Model zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w latach 2018-2027.....	206

Tabela 150. Siły, słabości, szanse i zagrożenia Społecznej Agencji Najmu jako instytucjonalnego pośrednika na rynku wynajmu mieszkań	210
Tabela 151. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Polityki mieszkaniowej dla Priorytetu 1 Rozwinięty rynek mieszkaniowy na wynajem i sprzedaż	218
Tabela 152. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Polityki mieszkaniowej dla Priorytetu 2 Zrewitalizowane zasoby mieszkaniowe	222
Tabela 153. Wskaźniki monitoringu i ewaluacji Strategii Mieszkaniowej dla Priorytetu 3 Zrównoważona gospodarka mieszkaniowym zasobem gminy	224

Spis rysunków

Rysunek 1. Polityka mieszkaniowa gminy Dąbrowa Górnicza w układzie dokumentów strategicznych i planistycznych gminy.....	15
Rysunek 2. Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych oraz udział przeciętnych miesięcznych wydatków w dochodzie rozporządzalnym według grup społeczno-ekonomicznych w 2016 r.	125
Rysunek 3. Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i wydatki na gospodarstwo domowe oraz udział wydatków w dochodzie rozporządzalnym według grup społeczno-ekonomicznych w 2016 r.	126
Rysunek 4. Udział przeciętnych miesięcznych wydatków na 1 osobę związanych z utrzymaniem mieszkania lub domu i nośnikami energii w całości wydatków gospodarstw domowych według grup społeczno-ekonomicznych w latach 2015–2016.....	127
Rysunek 5. Przeciętny miesięczny dochód rozporządzalny i wydatki na 1 osobę w gospodarstwach domowych oraz udział przeciętnych miesięcznych wydatków w dochodzie rozporządzalnym według grup kwintylowych w 2016 r.	128
Rysunek 6. Wskaźnik przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego i wydatków na 1 osobę w gospodarstwach domowych w odniesieniu do średniej dla Polski według klasy miejscowości zamieszkania w 2016 r.	128