

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĄBROWIE GÓRNICZEJ**

z dnia 2012 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) po przeprowadzeniu konsultacji z organizacjami pozarządowymi i podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 234 poz. 1536 z późniejszymi zmianami)
- na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miejska w Dąbrowie Górniczej
uchwała**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013-2017, zgodnie z załącznikiem do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Agnieszka Pasternak

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej

z dnia

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA
MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ NA
LATA 2013-2017.**

I. WSTĘP.

Realizując postanowienia wynikające z przepisów art. 4 oraz art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2005 r.. Nr 31 poz.266 z późniejszymi zmianami) zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów, opracowany został wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013 – 2017 zwany dalej programem.

Gmina Dąbrowa Górnicza realizując postanowienia wynikające z przepisów prawa będzie kontynuować działania, które zaspokoją potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej.

Zakłada się, że w okresie objętym programem w zależności od możliwości finansowych następować będą zmiany w liczbie nowych lokali tworzących te zasoby, a w szczególności zwiększenie zasobu lokali socjalnych.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami).

Konieczne są zatem działania, które zabezpieczą zasoby przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie ich w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie zasad zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, co pozwoli na stworzenie warunków zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Mając na względzie ograniczone możliwości finansowe gminy umożliwiające realizację nowego budownictwa mieszkaniowego oraz coraz większą liczbę osób oczekujących na otrzymanie lokalu, przyjmuje się zasadę, iż w pierwszej kolejności realizowane będą zadania wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, dotyczące zapewnienia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Punktem wyjścia do opracowania była diagnoza stanu istniejącego na 30.06.2012 r. w następującym zakresie:

- wielkość zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia,
- wyposażenie w urządzenia techniczne oraz stan techniczny zasobu,
- potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego.

Program zawiera wszystkie obligatoryjne składowe wymienione w ustawie o ochronie praw lokatorów.

II. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY ORAZ ZASOBU TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE, TYMCZASOWE POMIESZCZENIA I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.

Gmina administruje i zarządza mieszkaniowym zasobem oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń poprzez Samorządowy Zakład Budżetowy pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Dąbrowie Górniczej ul. Tysiąclecia 20 zwany dalej MZBM.

Na 30.06.2012 r. MZBM administruje i zarządza następującymi nieruchomościami, w których znajdują się lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia:

- budynki Wspólnot Mieszkaniowych – 192 szt,
- budynki gminne – 113 szt,
- budynki wolnostojące użytkowe – 3 szt.

Zaznaczyć należy, że gmina posiada jeszcze lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, administrowanych i zarządzanych przez inne podmioty w ilości 41 budynków.

Aktualna wielkość zasobu mieszkaniowego wg stanu na 30.06.2012 r. oraz plan potrzeb zmierzający do powiększenia tego zasobu, przedstawia **tabela nr 1, 1a oraz tabela nr 2.**

Stan zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz prognoza zmian.

Tabela nr 1

Opis pozycji.	Stan wyjściowy na 30.06.2012r.	2013	2014	2015	2016	2017
	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem*.	3 996	3 803	3 688	3 548	3 550	3 418
	168 034	159 726	154 896	149 016	149 100	143 556
w tym:						
Lokale pełno standardowe.	3 002	2 734	2 589	2 409	2 361	2 176
Powierzchnia.	135 090	125 566	120 036	113 176	112 000	105 112
Lokale mieszkalne o obniżonym standardzie.	312	302	292	282	272	262
Powierzchnia.	13 627	12 684	12 264	11 844	11 424	11 004
Lokale socjalne.	682	767	807	857	917	980
Powierzchnia.	19 317	21 476	22 596	23 996	25 676	27 440
Tymczasowe pomieszczenia	43	43	43	43	43	43
	793	793	793	793	793	793
w tym:						
Lokale pełno standardowe.	43	43	43	43	43	43
Powierzchnia.	793	793	793	793	793	793

* powierzchnia lokali mieszkalnych wg. stanu na dzień 31.12 danego roku.

Stan zasobu mieszkaniowego i zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz prognoza wzrostu. Tabela nr 1a

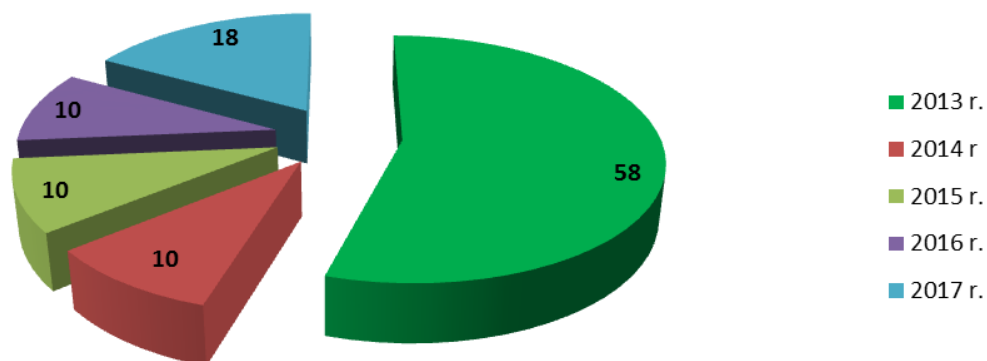
Opis pozycji.	Stan wyjściowy na 30.06.2012r.	2013	2014	2015	2016	2017
	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²	Ilość pow. w m ²
Lokale mieszkalne gminy ogółem.	3 996	3 803	3 688	3 548	3 550	3 418
	168 034	159 726	154 896	149 016	149 100	143 556
w tym:						
Lokale mieszkalne w budynkach 100% gminy.	1 264	1 332	1 367	1 377	1 529	1 547
Powierzchnia.	48 487	52 088	53 792	54 446	61 064	62 054
Lokale mieszkalne gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych.	2 732	2 471	2 321	2 171	2 021	1 871
Powierzchnia.	119 547	107 638	101 104	94 570	88 036	81 502
Tymczasowe pomieszczenia	43	43	43	43	43	43
	793	793	793	793	793	793
w tym:						
Tymczasowe pomieszczenia w budynkach 100% gminy.	43	43	43	43	43	43
Powierzchnia.	793	793	793	793	793	793

Liczba nowych lokali socjalnych w kolejnych latach.

Tabela nr 2

Lata	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.
Liczba lokali w szt.	58	10	10	10	18
Powierzchnia w m ²	1 624	280	280	280	504
Koszt w zł*	8 500 000	1 200 000	1 236 000	1 298 000	2 044 000
w tym dofinansowanie	1 275 000	180 000	185 400	194 700	306 600

Liczba lokali socjalnych.



Stan zasobu mieszkaniowego gminy do roku 2017 zostanie zrealizowany w następujący sposób:

- nowe budownictwo realizowane w ramach własnych środków finansowych, partnerstwa publiczno – prywatnego lub towarzystwa budownictwa społecznego,
- adaptację budynków komunalnych – powierzchni niemieszkalnych (np. strychów, pralni) i użytkowych na lokale mieszkalne i socjalne, w tym tymczasowe pomieszczenia,
- przekwalifikowanie lokali mieszkalnych na lokale socjalne,
- wynajem pomieszczeń na lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia od innych właścicieli lokali i podnajmowanie ich osobom oczekującym na mieszkania,
- sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców,
- rozbiórka budynków wyłączonych z użytkowania,
- wyłączenia z użytkowania lokali mieszkalnych z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania ich remontu.

Zasób mieszkaniowy gminy jest w różnym stanie technicznym, gdyż powstał w latach 1880 – 2002. Czynniki mający duży wpływ na stan techniczny budynku, oprócz wieku budowy są między innymi: rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków, sposób ich użytkowania, ale najważniejszym jest wysokość środków finansowych, przeznaczanych na wykonywanie koniecznych remontów i napraw.

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne przeprowadzanie przeglądów określających stopień zużycia budynków, pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych, a tym samym prawidłowe ich zarządzanie.

Mając na uwadze powyższe, za uzasadnione i konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach stanowiących własność i współwłasność gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby ze względu na ich stan techniczny, nieruchomości te mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny.

Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń.

Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, jest zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu przebywania użytkownikom lokali i budynków.

W pierwszej kolejności realizowane będą prace remontowe eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa, następnie o charakterze zapobiegawczym, a w dalszej kolejności remonty i inwestycje o charakterze zachowawczym.

Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych, których uczestnikiem jest gmina ustalane są przez zarządców i zarządy tych wspólnot dla tych budynków. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, wynika z uchwał podejmowanych na zebraniach lub drogą indywidualnego głosowania przez właścicieli w tym zakresie.

Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy, zasobu tymczasowych pomieszczeń oraz prognozy ich zmian, przedstawia **tabela nr 3.1, 3.2, 3.3.**

Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy.

Aktualny stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy

I. Wiek budynków

Tabele 3.1

Łącznie budynki wspólnot z udziałem gminy + budynki 100% gminy

Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	22	6,32%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	49	14,08%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	248	71,26%
4	wybudowane w latach po 1990 r	29	8,33%
	Razem	348	100,00%

II. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

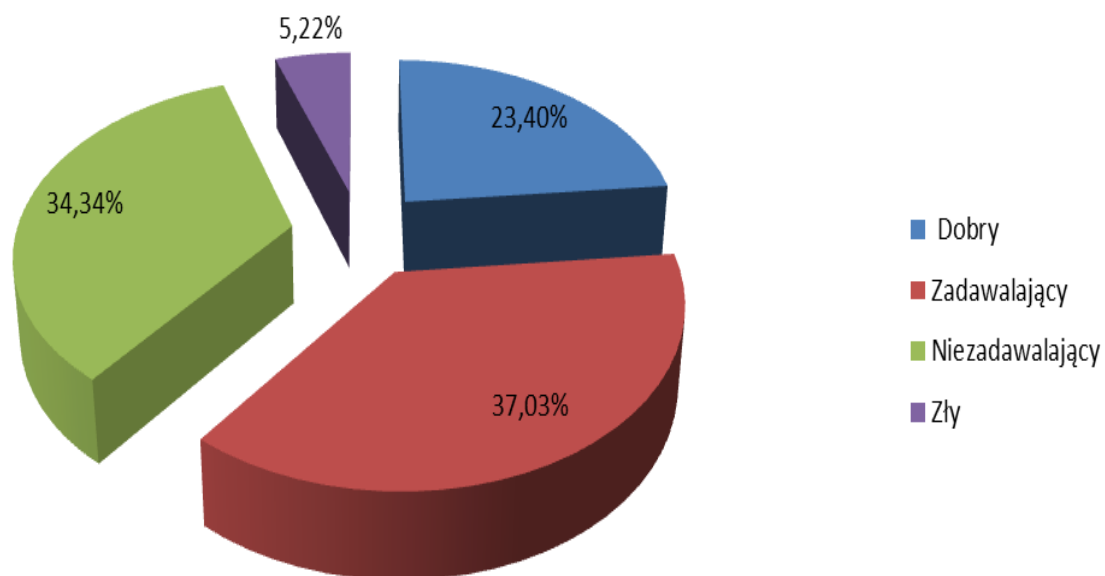
Łącznie lokale gminne		3996	
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	3996	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	3332	83,38%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	76	1,90%
	c) ogrzewanie piecowe	588	14,71%
2	instalacja elektryczna	3996	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	3950	98,85%
4	instalacja gazowa	3857	96,52%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	548	13,71%
6	lokale z łazienką i wc	3626	90,74%
7	lokale z wc	3897	97,52%
8	lokale bez urządzeń	99	2,48%
	Razem	3996	100%

w tym: lokale socjalne

1	ogrzewanie	682	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	355	52,05%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	100	14,66%
	c) ogrzewanie piecowe	227	33,28%
2	instalacja elektryczna	682	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	664	97,36%
4	instalacja gazowa	59	8,65%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	lokale z łazienką i wc	601	88,12%
7	lokale z wc	601	88,12%
8	lokale bez urządzeń	81	11,88%
	Razem	682	100%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział % w całości
1	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	916	22,92%
2	Zadawalający	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1489	37,26%
3	Niezadawalający	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	1381	34,56%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	210	5,26%
		Razem	3996	100%



Prognozowany stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy w roku 2017

I. Wiek budynków Tabele 3.2

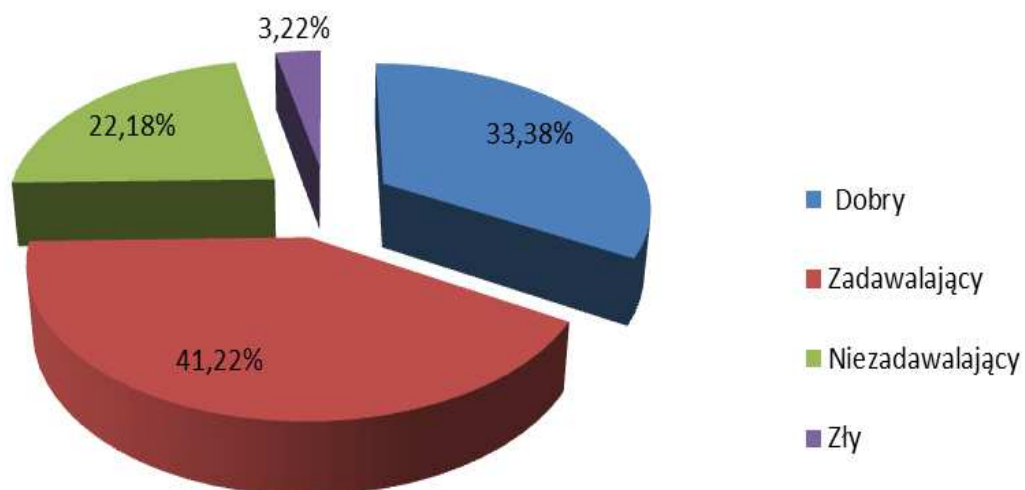
Łącznie budynki wspólnot z udziałem gminy + budynki 100% gminy			
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	Wybudowane przed 1900	17	4,93%
2	Wybudowane w latach 1901-1945	49	14,20%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	248	71,88%
4	wybudowane w latach po 1990 r	31	8,99%
	Razem	345	100,00%

II. Stopień wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje i urządzenia

Łącznie lokale gminne		3418	
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości
1	ogrzewanie	3418	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	2804	82,04%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	76	2,22%
	c) ogrzewanie piecowe	538	15,74%
2	instalacja elektryczna	3418	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	3418	100,00%
4	instalacja gazowa	3254	95,20%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	248	7,26%
6	lokale z łazienką i wc	3023	88,44%
7	lokale z wc	3358	98,24%
8	lokale bez urządzeń	60	1,76%
	Razem	3418	100%
w tym: lokale socjalne			
1	ogrzewanie	980	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	653	66,63%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	100	10,20%
	c) ogrzewanie piecowe	227	23,16%
2	instalacja elektryczna	980	100,00%
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	980	100,00%
4	instalacja gazowa	59	6,02%
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	lokale z łazienką i wc	899	91,73%
7	lokale z wc	899	91,73%
8	lokale bez urządzeń	81	8,27%
	Razem	980	100,00%

III. Stan techniczny lokali mieszkalnych

Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział % w całości
1	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	1141	33,38%
2	Zadawalający	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	1409	41,22%
3	Niezadawalający	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10-ciu lat	758	22,18%
4	Zły	Lokale bez łazienek i wc usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	110	3,22%
		Razem	3418	100%



Aktualny stan techniczny zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy.

I. Wiek budynków				Tabela 3.3	
Lp.	Lata budowy	LICZBA	Udział procentowy w całości		
3	Wybudowane w latach 1946-1990	1	100,00%		
	Razem	1	100,00%		
II. Stopień wyposażenia tymczasowych pomieszczeń w podstawowe instalacje i urządzenia					
Łącznie tymczasowe lokale gminne		43			
Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	LICZBA	Udział procentowy w całości		
1	ogrzewanie	43	100,00%		
	a) centralne ogrzewanie	43	100,00%		
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%		
	c) ogrzewanie piecowe	0	0,00%		
2	instalacja elektryczna	43	100,00%		
3	instalacja wodno-kanalizacyjna	43	100,00%		
4	instalacja gazowa	0	0,00%		
5	centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%		
6	lokale z łazienką i wc	0	0,00%		
7	lokale z wc	43	100,00%		
8	lokale bez urządzeń	0	0,00%		
	Razem	43	100%		
III. Stan techniczny tymczasowych pomieszczeń					
Lp.	Stan techniczny	Opis	LICZBA	Udział % w całości	
1	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	43	100,00%	
		Razem	43	100%	

Prognozowany stan techniczny zasobu tymczasowych pomieszczeń w roku 2017 będzie na poziomie stanu obecnego.

III. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych określone są na podstawie stanu technicznego budynków i lokali, w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami), ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków, dokonywanej przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru.

Założeniem polityki mieszkaniowej gminy jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego na dobrym poziomie technicznym, w tym celu konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do zachowania tego zasobu wraz z instalacjami w należytym stanie technicznym. umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem.

Zarządca zasobu mieszkaniowego gminy – MZBM, corocznie aktualizuje potrzeby remontowe i modernizacyjne, przedkładając do zatwierdzenia przez Radę Miejską plan finansowy zawierający źródła finansowania tych potrzeb.

Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

1. doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób oraz zasób tymczasowych pomieszczeń gminy, poprzez przyjęcie zasady, iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawne działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą obecnym wymogom technicznym oraz niskie zużycie ciepła, będące wynikiem dokonywanej termomodernizacji – ocieplenie budynku,
2. określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych oraz podejmowania odpowiednich decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót, ich celowości i przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

W szczególności są i będą nadal przeznaczane środki finansowe na termomodernizację oraz na poprawę estetyki i wizerunku zasobu poprzez remonty elewacji.

Przyjmuje się zasadę, iż potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok bieżący określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych – najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na każdy rok.

Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych, wynikających ze stanu technicznego budynków z podziałem na nieruchomości stanowiące własność i współwłasność gminy, także w odniesieniu do lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń gminy, przedstawia **tabela nr 4**.

ANALIZA POTRZEB INWESTYCYJNYCH I REMONTOWYCH.					Tabela nr 4
Lata	2013	2014	2015	2016	2017
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY					
Remonty.	2 955 422	3 398 736	3 738 609	4 112 470	4 523 717
Udział Gminy w funduszu remontowym. w tym termomodernizacja	1 773 253	1 699 368	1 495 444	1 644 988	1 809 487
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/					
Dachy	50	42	34	26	18
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)	30	28	26	24	22
Ogólnobudowlane	115	92	81	69	104
Dźwigi osobowe	18	15	13	15	14
Termomodernizacja	40	35	25	15	20
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY					
Remonty	1 544 578	1 601 264	1 761 391	1 887 530	1 976 283
w tym termomodernizacja	308 916	320 253	352 278	377 506	395 257
RZECZOWE WYKONANIE REMONTÓW /ilość budynków/					
Dachy	20	18	15	11	7
Instalacje : (co-wod-kan-gaz-elektr)	15	13	11	15	14
Ogólnobudowlane	50	45	20	30	35
Termomodernizacja	3	3	4	3	4
LOKALE STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY					
OGÓŁEM w tym :	1 235 662	1 281 012	1 409 113	1 510 024	1 581 026
Stolarka okienna	300 000	280 000	250 000	150 000	100 000
Stolarka drzwiowa	15 000	12 000	10 000	15 000	20 000
Posadzki	16 000	15 000	14 000	13 000	12 000
inne	904 662	974 012	1 135 113	1 332 024	1 449 026
Lata	20,13	2014	2015	2016	2017
Inwestycje w zł	8 500 000	4 500 000	9 236 000,00	11 298 000,00	2 044 000,00
w tym dofinansowanie	1 275 000	675 000	1 385 400,00	1 694 700,00	305 600,00

IV. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI W KOLEJNYCH LATACH.

Obowiązujące przepisy prawa umożliwiają sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Sprzedaż lokali mieszkalnych, odbywa się obecnie na podstawie uchwały nr LIV/950/10 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie stosowania bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych (Dz. U. Woj. Śl. Nr 233 poz. 3434 z dnia 29.10.2010 r.).

Termin składania wniosków o wykup mieszkania z bonifikatą w wysokości 90% został określony na 30.06.2011 r. Do realizacji na 30.06.2012 r. - 287 wniosków o wykup mieszkania. Zakłada się zakończenie realizacji wszystkich wniosków o wykup mieszkania na 31.12.2013 r.

W latach następnych obowiązywania programu, proponuje się dalszą realizację sprzedaży dla wieloletnich najemców lokali mieszkalnych w ilości 600 sztuk, co daje średnio 150 mieszkań rocznie.

Proponuje się realizować sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich obecnych najemców z bonifikatą, pod następującymi warunkami:

1. niezaleganie z żadnymi opłatami z tytułu najmu lokalu,
2. niekorzystanie w przeszłości i obecnie przez najemcę z pomocy gminy w formie umorzenia należności. Bonifikata będzie przysługiwała jednak najemcom, którzy dokonają zwrotu do gminy całości umorzonych należności, a wpłata nastąpi przed dniem zawarcia umowy sprzedaży lokalu.

Warunkiem realizacji założeń będzie podjęcie przez Radę Miejską stosownej uchwały, która w sposób szczegółowy określi wysokość bonifikaty i warunki jej udzielenia.

Sprzedaż lokali w budynkach wybudowanych po 1990 r. winna odbywać się bez zastosowania bonifikat, za cenę ustaloną na podstawie wartości wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

1. pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanych zasobach mieszkaniowych,
2. stopniowe wychodzenie ze współwłasności we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

1. lokale socjalne, tymczasowe pomieszczenia i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez obecnych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
2. lokale w budynkach przeznaczonych do wyburzenia,
3. lokale mieszkalne położone w budynkach, w których planuje się zmianę ich funkcji.

Gmina może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, a w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Budynki wyłączone ze sprzedaży lokali na rzecz najemców, w których w okresie obowiązywania programu lokale są lub mogą zostać przeznaczone na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Uwagi
1	1-go Maja 32	2	
2	3-go Maja 12	13	
3	3-go Maja 21	11	
4	3-go Maja 27	14	
5	Augustynika 10	6	
6	Augustynika 3	11	
7	Dąbrowskiego 20	15	
8	Hotelowa 8	75	
9	Kołłątaja 21	18	
10	Komuny Paryskiej 2	17	
11	Komuny Paryskiej 4	12	
12	Kondratowicza 30a	14	
13	Kondratowicza 6	11	
14	Kopernika 10	5	
15	Kościuszki 36	6	
16	Kruczkowskiego 17	8	
17	Legionów Polskich 85	3	
18	Legionów Polskich 85a	2	
19	Legionów Polskich 87	6	
20	Legionów Polskich 87a	3	
21	Limanowskiego 24	12	
22	Limanowskiego 6	13	
23	Łączna 11	34	
24	Łączna 13	30	
25	Łączna 15	30	
26	Łączna 17	30	
27	Łączna 19	43	tymczasowe pomieszczenia
28	Łączna 21	39	
29	Łączna 22	74	
30	Łączna 23	30	
31	Łączna 25	31	
32	Łączna 27	28	
33	Łączna 7	28	
34	Łączna 9	29	
35	Majakowskiego 23	1	
36	Majakowskiego 25	3	
37	Nowa 6	8	
38	Ofiar Katynia 104	7	
39	Ofiar Katynia 32	2	
40	Piłsudskiego 14	8	
41	Piłsudskiego 18	13	
42	Przedziałowa 18	12	
43	Puszkina 7	7	
44	Rapackiego 2a	7	
45	Robotnicza 26	5	
46	Robotnicza 26a	3	
47	Robotnicza 33f	39	
48	Sienkiewicza 14a	8	
49	Sikorskiego 11	12	
50	Sikorskiego 13	13	
51	Sikorskiego 15	10	
52	Sikorskiego 19	12	
53	Sikorskiego 7	1	
54	Sikorskiego 9	10	
55	Sikorskiego 5	9	
56	Sosnowa 20	5	
57	Strzemieczyska 366	4	
58	Warszawska 72	6	
59	Warszawska 74	13	
	Razem	878	bez tymczasowych pomieszczeń

Budynki do wyburzenia / sprzedaży przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6.

Lp.	Adres budynku	Ilość lokali	Uwagi
1	Armii Krajowej 8	0	
2	Konopnickiej 17	2	
3	Kościuszki 18a	4	
4	Limanowskiego 33	0	
5	Limanowskiego 34	0	
6	Łącząca 37	0	
7	Robotnicza 26b	1	
8	Robotnicza 26c	2	
9	Siedmiu Szewców 32	1	
10	Sienkiewicza 3	2	
11	Sienkiewicza 5	0	
12	Strażacka 3	1	
13	Strzemieszycza 376	0	
14	Szałasowizna 27	3	
15	Ziołowa 30	3	
	Razem	19	

V. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

W celu prowadzenia właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi, należytego utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia standardu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, a w dalszej kolejności podniesienie warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń, przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej wynikające z niniejszego programu.

Czynsz obejmuje podatek od nieruchomości, koszty administrowania, konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w skład którego wchodzi: remonty, koszty utrzymania zieleni, utrzymania części wspólnych w tym opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną oraz inne opłaty publiczno prawne.

Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do płacenia opłat związanych z eksploatacją mieszkania, a niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii cieplnej i elektrycznej, gazu, wody oraz odbiór ścieków i nieczystości stałych.

Dla mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, ustala się następujące rodzaje czynszów:

1. czynsz za lokale mieszkalne,
2. czynsz za lokale socjalne,
3. czynsz za tymczasowe pomieszczenia.

Miesięczne stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i socjalnego oraz tymczasowego pomieszczenia, ustala Prezydent Miasta z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych.

Planuje się podwyższenie stawki bazowej czynszu najmu w 2013 r. Następne zmiany stawki bazowej czynszu, wprowadza się wskaźnikiem zgodnie z tabelą nr 7.

Tabela nr 7

Rok	Stawka maksymalna czynszu (zł/m ² /m-c)	Wskaźnik wzrostu do roku poprzedniego	Stawka średnia czynszu (zł/m ² /m-c)	Stawka minimalna czynszu (zł/m ² /m-c)	Wskaźnik wartości odtworzeniowej w chwili zmiany bądź na początku roku	Ile % wartości odtw. stanowi maksymalna stawka czynszowa	Porównanie do stawki = 3% wartości odtw. obowiązującej w danym roku	Porównanie do stawki = 3% wartości odtw. z roku bazowego (2002,2011)	Inflacja	Inflacja - procent składany od końca 2004 r.
2002	2,70 zł	X	2,44 zł	1,77 zł	2 637 zł	1,2%	41%	41%		
2003	3,15 zł	16,70%	2,86 zł	2,07 zł	2 637 zł	1,4%	48%	48%		
2004	3,15 zł	0,00%	2,86 zł	2,07 zł	2 331 zł	1,6%	54%	48%		100
2005	3,62 zł	14,92%	3,29 zł	2,38 zł	2 505 zł	1,7%	58%	55%	2,10%	102,10%
2006	3,62 zł	0,00%	3,29 zł	2,38 zł	2 915 zł	1,5%	50%	55%	1,00%	103,12%
2007	3,62 zł	0,00%	3,29 zł	2,38 zł	3 140 zł	1,4%	46%	55%	2,50%	105,70%
2008	4,16 zł	14,92%	3,78 zł	2,74 zł	3 140 zł	1,6%	53%	53%	4,20%	110,14%
2009	4,78 zł	14,90%	4,35 zł	3,15 zł	3 251 zł	1,8%	59%	61%	3,50%	113,99%
2010	4,78 zł	0,00%	4,35 zł	3,15 zł	3 323 zł	1,7%	58%	61%	2,60%	116,96%
2011	5,40 zł	12,90%	4,84 zł	3,30 zł	3 359 zł	1,9%	64%	66%	1,90%	119,18%
2012	5,96 zł	10,40%	5,34 zł	3,60 zł	3 416 zł	2,1%	70%	72%	4,60%	124,66%
2013	7,39 zł	24,00%	6,62 zł	3,78 zł	3 467 zł	2,6%	85%	88%	1,50%	126,53%
2014	7,39 zł	0,00%	6,62 zł	3,78 zł	3 537 zł	2,5%	84%	87%	2,00%	129,06%
2015	8,13 zł	10,00%	7,28 zł	3,97 zł	3 607 zł	2,7%	90%	94%	2,00%	131,64%
2016	8,94 zł	10,00%	8,01 zł	4,17 zł	3 679 zł	2,9%	97%	101%	2,00%	134,28%
2017	9,30 zł	4,00%	8,33 zł	4,38 zł	3 735 zł	3,0%	100%	103%	1,50%	136,29%

Zakłada się, że w celu prawidłowej realizacji założeń wynikających z przedmiotowego programu, stawka bazowa czynszu za najem lokali mieszkalnych powinna wzrastać zgodnie z założeniami.

Wysokość stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego wynosi 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. W odniesieniu do stawek czynszu za lokale socjalne, nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających określonych poniżej.

W tymczasowych pomieszczeniach ustala się stawkę czynszu w wysokości stawki czynszu w lokalach socjalnych.

Wprowadza się następujące czynniki obniżające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- a. brak łazienki lub wc do 5%
- b. wspólna łazienka lub wc do 5%
- c. brak gazu do 5%
- d. brak centralnego ogrzewania do 5%
- e. brak ciepłej wody użytkowej do 3%
- f. stan techniczny budynku (tj. bez wykonanego docieplenia minimum wszystkich ścian osłonowych lub dwóch ścian z docieplonym stropodachem ostatniej kondygnacji lub dwóch ścian z docieplonym stropodachem) do 5%
- g. mieszkanie w suterenie lub o wysokości mniejszej niż 220 cm do 5%.
- h. mieszkanie ze ślepą kuchnią do 2%
- i. położenie budynku poza obrębem geodezyjnym 003 Dąbrowa Górnicza do 2%
- j. mieszkanie na parterze w budynkach z ponad jedną kondygnacją do 2%
- k. brak windy powyżej 4-go piętra do 2%
- l. brak loggii lub balkonów o powierzchni płyty ponad 1m² do 2%
- m. 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 do 2%.

Wprowadza się następujące czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu, mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

- a. mieszkanie w budynku, w którym znajduje się dźwig osobowy (za wyjątkiem lokali położonych na parterze) do 5%.

W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli w lokalu dokonał ulepszeń mających wpływ na jego wysokość. Stawka czynszu nie ulegnie zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego, zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie unormowań prawnych, a w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów.

Zgodnie z w/cyt. ustawą gmina może stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach, zajmujących lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy na ich wnioski. Progi dochodowe uprawniające do obniżki stawki czynszu najmu lokalu mieszkalnego w przypadku podwyższenia stawki bazowej do poziomu 2,5% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określi uchwała Rady Miejskiej. Zasady stosowania obniżki czynszu, w tym sposób przyjmowania i rozpatrywania wniosków, określi Prezydent Miasta.

VI. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY I ZASOBU TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE W KOLEJNYCH LATACH.

Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:

1. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości,
2. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
3. zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
4. bieżące administrowanie nieruchomością,
5. utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
6. uzasadnione inwestowanie w tę nieruchomość.

Obecnie czynności zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, realizuje w sposób bezpośredni MZBM.

MZBM zarządza budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność gminy oraz budynkami wspólnot mieszkaniowych, a także budynkami prywatnymi w administracji przymusowej.

Celem działania MZBM jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności, zapewnienie użytkownikom lokali optymalnych warunków mieszkaniowych poprzez właściwą eksploatację zasobów mieszkaniowych, utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów, administrowanie budynkami i lokalami użytkowymi.

MZBM jest jednostką organizacyjną gminy podległą Prezydentowi Miasta, działającą na podstawie statutu zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej, nie posiadającą osobowości prawnej. Podstawą gospodarki finansowej jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem gminy.

VII. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ ZASOBU TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH GMINA JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.

Finansowanie zaplanowanych w programie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy, odbywać się będzie z przychodów własnych podmiotu zarządzającego oraz z budżetu gminy.

Podstawowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z następujących tytułów:

- czynsze za najem z lokali mieszkalnych i socjalnych,
- czynsze za najem tymczasowych pomieszczeń,
- czynsze za najem lokali użytkowych,

- opłaty za reklamy,
- dotacje z budżetu gminy,
- kredyty komercyjne,
- inne źródła finansowania.

Dla osiągnięcia celów określonych w przedmiotowym programie, w tym do posiadania dostatecznej ilości lokali mieszkalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń oraz właściwego standardu posiadania, zakłada się systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Propozycje potrzeb przedstawia **tabela nr 8**.

KOSZTY - WYDATKI				Tabela nr 8		
koszt zł/rok						
Lata	2012 1/2	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego w zł	5 227 903	10 453 730	10 138 819	9 832 962	9 538 265	9 250 530
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu tymczasowych pomieszczeń w zł	24 785	51 645	51 395	51 546	49 707	49 803
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków mieszkalnych gminy zł/rok	1 818 311	4 350 000	4 850 000	5 320 000	5 820 000	6 320 000
Koszty remontów oraz koszty modernizacji tymczasowych pomieszczeń gminy zł/rok	0	150 000	150 000	180 000	180 000	180 000
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w zł/rok	2 522 567	5 251 326	5 924 230	6 466 143	7 058 207	7 705 113
w tym fundusz eksploatacyjny w zł/rok	1 147 952	2 295 904	2 525 494	2 727 534	2 945 737	3 181 396
fundusz remontowy do wspólnot w zł/rok	1 374 615	2 955 422	3 398 736	3 738 609	4 112 470	4 523 717
Inwestycje w zł	606 380	8 500 000	4 500 000	9 236 000	11 298 000	2 044 000
w tym dofinansowanie	0	1 275 000	675 000	1 385 400	1 694 700	306 600
Koszty odtworzenia dokumentacji w zł	19 655	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000

Założono w programie, że wzrost wydatków na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń będzie równoważony ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie, a jej wysokość pozwoli na zaplanowane inwestycje i remonty, a także na utrzymanie zasobów w stanie technicznym nie pogorszonej. Niezrównoważone koszty będą pokrywane z budżetu gminy.

Zakładane przychody z najmu lokali mieszkalnych i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz zasobu tymczasowych pomieszczeń, w kolejnych latach obowiązywania programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych jak również z ich uwzględnieniem, wysokość środków finansowych niezbędnych z lat poprzednich, pokazuje **tabela nr 9.1 i tabela 9.2**.

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ , KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW Tabela nr 9.1

PRZYCHÓD w zł	Stan wyjściowy na 30.06.2012r.	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia średnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	169 997	164 861	157 311	151 956	149 058	146 328
Stawka maksymalna czynszu w zł/m²/m-c	5,96	7,39	7,39	8,13	8,94	9,30
Powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych czynszowanych w m²	148 827	143 390	134 255	127 700	123 312	118 142
Stawka średnia czynszu w zł/m²/m-c	5,24	6,62	6,62	7,28	8,01	8,33
Przychód roczny w zł	4 676 335	11 390 899	10 665 204	11 155 858	11 852 734	11 809 458
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych czynszowanych w m²	17 394	19 472	21 556	23 256	25 246	27 686
Stawka czynszu zł/m²/m-c dla lokali socjalnych	1,65	1,89	1,89	1,99	2,09	2,19
Przychód roczny w zł	120 546	441 614	488 894	553 962	631 659	727 592
Powierzchnia tymczasowych pomieszczeń	793	793	793	793	793	793
Stawka czynszu zł/m²/m-c dla tymczasowych pomieszczeń.	1,65	1,89	1,89	1,99	2,09	2,19
Przychód roczny w zł	15 699	17 982	17 982	18 886	19 837	20 836
RAZEM PRZYCHÓD w zł*	4 812 580	11 850 495	11 172 080	11 728 706	12 504 230	12 557 887
KOSZTY w zł	2012 1/2	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego w zł	5 227 903	10 453 730	10 138 819	9 832 962	9 538 265	9 250 530
Koszty eksploatacji zasobu tymczasowych pomieszczeń w zł	24 785	51 645	51 395	51 546	49 707	49 803
Dochód w zł	-440 108	1 345 120	981 867	1 844 198	2 916 258	3 257 554
Koszty odtworzenia dokumentacji w zł	19 655	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Koszty remontów lokali mieszkalnych w zł	1 818 311	4 350 000	4 850 000	5 320 000	5 820 000	6 320 000
Koszty remontów tymczasowych pomieszczeń w zł	0	150 000	150 000	180 000	180 000	180 000
Brak pokrycia gotówki	-2 278 074	-3 274 880	-4 138 133	-3 775 802	-3 203 742	-3 362 446
Inne źródła finansowania (lokale użytkowe, Zarządzanie Wspólnotami)	750 000	1 447 006	1 669 440	2 081 905	2 301 560	2 413 778
Dotacja przedmiotowa	1 225 000	3 000 000	3 000 000	2 000 000	1 500 000	1 500 000
Wynik	-303 074	1 172 126	531 307	306 103	597 818	551 332

* Przychód zgodnie z przypisem.

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH I TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ , KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW Tabela nr 9.2

PRZYCHÓD w zł	Stan wyjściowy na 30.06.2012r.	2013	2014	2015	2016	2017
Powierzchnia średnia lokali mieszkalnych ogółem w m²	169 997	164 861	157 311	151 956	149 058	146 328
Stawka maksymalna czynszu w zł/m²/m-c	5,96	7,39	7,39	8,13	8,94	9,30
Powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych czynszowanych w m²	148 827	143 390	134 255	127 700	123 312	118 142
Stawka średnia czynszu w zł/m²/m-c	5,24	6,62	6,62	7,28	8,01	8,33
Przychód roczny w zł	4 676 335	11 390 899	10 665 204	11 155 858	11 852 734	11 809 458
Powierzchnia lokali mieszkalnych socjalnych czynszowanych w m²	17 394	19 472	21 556	23 256	25 246	27 686
Stawka czynszu zł/m²/m-c dla lokali socjalnych	1,65	1,89	1,89	1,99	2,09	2,19
Przychód roczny w zł	120 546	441 614	488 894	553 962	631 659	727 592
Powierzchnia tymczasowych pomieszczeń	793	793	793	793	793	793
Stawka czynszu zł/m²/m-c dla tymczasowych pomieszczeń.	1,65	1,89	1,89	1,99	2,09	2,19
Przychód roczny w zł	15 699	17 982	17 982	18 886	19 837	20 836
RAZEM PRZYCHÓD w zł*	4 812 580	11 850 495	11 172 080	11 728 706	12 504 230	12 557 887
Współczynnik windykacji	0,85	0,87	0,89	0,91	0,91	0,91
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji*	4 090 693	10 309 931	9 943 151	10 673 122	11 378 850	11 427 677
KOSZTY w zł	2012 1/2	2013	2014	2015	2016	2017
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego w zł	5 227 903	10 453 730	10 138 819	9 832 962	9 538 265	9 250 530
Koszty eksploatacji zasobu tymczasowych pomieszczeń w zł	24 785	51 645	51 395	51 546	49 707	49 803
Dochód w zł	-1 161 995	-195 444	-247 062	788 615	1 790 878	2 127 344
Koszty odtworzenia dokumentacji w zł	19 655	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Koszty remontów lokali mieszkalnych w zł	1 818 311	4 350 000	4 850 000	5 320 000	5 820 000	6 320 000
Koszty remontów tymczasowych pomieszczeń w zł	0	150 000	150 000	180 000	180 000	180 000
Brak pokrycia gotówki	-2 999 961	-4 815 444	-5 367 062	-4 831 385	-4 329 122	-4 492 656
Inne źródła finansowania (lokale użytkowe, Zarządzanie Wspólnotami)	750 000	1 447 006	1 669 440	2 081 905	2 301 560	2 413 778
Dotacja przedmiotowa	1 225 000	3 000 000	3 000 000	2 000 000	1 500 000	1 500 000
Wynik	-1 024 961	-368 438	-697 622	-749 480	-527 562	-578 878

* Przychód zgodnie z przypisem.

VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY ORAZ ZASOBEM TYMCZASOWYCH POMIESZCZEŃ.

W celu poprawy wykorzystania i prowadzenia prawidłowej gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, planuje się następujące działania:

1. opracowywanie przez MZBM, który zarządza mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń, rocznych planów remontowych i modernizacyjnych, przy uwzględnieniu źródeł finansowania tych działań w planie budżetowym zakładu w każdym kolejnym roku,
2. zapewnienie odpowiedniej ilości lokali socjalnych, tymczasowych pomieszczeń w związku ze wzrostem ich zapotrzebowania związanego z koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych,
3. wytypowanie budynków, lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy w celu ich przekwalifikowania na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia,
4. wyłączenie ze sprzedaży lokali w wytypowanych budynkach, stanowiących własność gminy w celu realizacji ustawowych obowiązków gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Lista budynków i lokali podlega ciągłej aktualizacji,
5. przeznaczanie w pierwszej kolejności części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla osób oczekujących, zgodnie z listą zamian oraz dla lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy, co pozwoli na pozyskanie lokali o obniżonym standardzie, w celu przeznaczenia ich na lokale socjalne,
6. pozyskiwanie substancji mieszkaniowej od zakładów pracy i przedsiębiorstw z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub w trakcie wykończenia,
7. wynajem lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli i podnajmowanie tych lokali z przeznaczeniem na lokale zamienne, socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia,
8. podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali, wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu gminy jako lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia, a zajmowanych przez osoby o wyższym dochodzie i proponowanie im innych lokali,
9. zmniejszanie liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych oraz program pomocy osobom zagrożonym eksmisją, podjęty w drodze uchwały przez Radę Miejską,
10. pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania na budowę nowych lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń,
11. przeznaczanie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
12. rozbudowę, nadbudowę i przebudowę na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność gminy i własność wspólnot mieszkaniowych za ich zgodą,
13. inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
14. zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa,
15. możliwość udziału w Towarzystwach Budownictwa Społecznego,
16. reprezentowanie gminy we wspólnotach mieszkaniowych z jej udziałem. MZBM określi zasady nadzoru właścicielskiego nad majątkiem gminy we wspólnotach z jej udziałem. Zasady nadzoru powinny w szczególności zawierać sposób reprezentacji na zebraniach i głosowania, kontroli w zakresie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, realizacji planów remontów,
17. w celu prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych, gmina będzie zwracała się do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podjęcie działań zmierzających w szczególności do nabycia przez wspólnoty mieszkaniowe przyległych nieruchomości gruntowych stanowiących własność gminy, które nie spełniają wymogów przewidzianych przepisami prawa dla działki budowlanej. Do czasu zbycia ww. nieruchomości gmina będzie podejmowała działania w celu uregulowania zasad korzystania z tych nieruchomości, tak aby nie poniosła z tego tytułu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości nie znajdujących pokrycia.

IX. PODSUMOWANIE – WSKAŹNIKI REALIZACJI PROGRAMU, ODPOWIEDZIALNI ZA REALIZACJE PROGRAMU, SPOSÓB SPRAWOZDANIA.

Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu

Przewidywane rezultaty planowych działań:

1. pozyskanie 248 lokali mieszkalnych do zasobu mieszkaniowego gminy do dnia 31 grudnia 2017 r.,
2. zmniejszenie ilości budynków w złym stanie technicznym do poziomu co najwyżej 4% do dnia 31 grudnia 2017 r.,
3. realizacja 50 wyroków eksmisyjnych w skali roku,
4. planowa sprzedaż lokali mieszkalnych – 150 mieszkań w skali roku.

Wskaźniki monitoringu i ewaluacji programu:

1. liczba lokali pozyskanych do zasobu mieszkaniowego gminy w danym roku,
2. liczba wyroków eksmisyjnych realizowanych w danym roku,
3. % budynków w złym stanie technicznym,
4. liczba sprzedanych lokali mieszkalnych w danym roku,
5. koszt jednostkowy eksploatacji zasobu mieszkaniowego,
6. bazowa stawka czynszu.

Podmiot koordynujący i realizujący program.

Podmiotem koordynującym realizację programu, będzie Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.

Jednostkami realizującymi program będą:

1. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej,
2. Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej,
3. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej,
4. inne podmioty, komórki organizacyjne wchodzące w skład struktury organizacyjnej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej, w których zarządzie lub dyspozycji pozostają lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Do obowiązków jednostek realizujących program należy w szczególności:

- wykonywanie powierzonych zadań zgodnie z założeniami programu,
- prowadzenie dokumentacji w sposób umożliwiający prawidłowe sprawozdanie z realizacji niniejszego programu.

Sposób sprawozdania.

Sprawozdanie roczne będzie sporządzał Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej, pod kierunkiem Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej.

Sprawozdanie powinno obejmować stan na koniec każdego roku kalendarzowego, a w szczególności:

- wielkość i stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy,
- opis przeprowadzonych działań remontowych i modernizacyjnych,

- zmiany w stanie wielkości zasobu (liczba lokali, które zostały wyłączone z zasobu pod jakimkolwiek tytułem oraz liczba lokali pozyskanych do zasobu z wyszczególnieniem podstaw tych zmian),
- liczba lokali pozyskanych w ramach naturalnego ruchu ludności,
- wysokość przychodów i kosztów utrzymania zasobu z podziałem na lokale mieszkalne, socjalne i tymczasowe pomieszczenia w zakresie utrzymania i remontów,
- poziom ściągłości czynszów,
- poziom zobowiązań do wspólnot mieszkaniowych,
- wysokość przyznanej dotacji przedmiotowej i celowej,
- łączną kwotę wypłaconych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Obecny program obowiązuje do końca br. W związku z tym, koniecznym jest podjęcie uchwały w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń na lata 2013-2017. Wprowadzenie zasobu tymczasowych pomieszczeń do programu wynika z nowelizacji w/cyt. ustawy.

Mając powyższe na uwadze proszę o podjęcie uchwały.

Prezydent Miasta Dąbrowa
Górnicza

Zbigniew Podraza