

## **Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Tarnowskie Góry na lata 2013– 2018**

Spis treści :

### **Wprowadzenie**

#### **ROZDZIAŁ I**

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

1. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych.
2. Podział mieszkańców miasta w zależności od zajmowanego zasobu .
3. Wielkość zasobu mieszkaniowego.
4. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkalnego.
5. Potrzeby mieszkaniowe.
6. Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego.
7. Zmiany w zasobie mieszkaniowym.

#### **ROZDZIAŁ II**

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

#### **ROZDZIAŁ III**

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

#### **ROZDZIAŁ IV**

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

1. Zasady polityki czynszowej.
2. Warunki obniżenia czynszu.

#### **ROZDZIAŁ V**

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

#### **ROZDZIAŁ VI**

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

#### **ROZDZIAŁ VII**

Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki na inwestycje.

#### **ROZDZIAŁ VIII**

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

## **Wprowadzenie**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005 roku, poz. 266 z późn. zmianami ) gmina :

- a) tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- b) na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- c) wykonuje powyższe zadania wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.

Mieszkaniowy zasób Gminy stanowią lokale mieszkalne będące jej własnością, a także lokale pozostające w jej samoistnym posiadaniu. Realizując nałożone obowiązki Gmina utrzymuje zasób lokali mieszkalnych będących w jej władaniu. Ponadto Gmina może wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli w celu ich podnajmu, a następnie najmować je rodzinom ubiegającym się o mieszkanie w Gminie. Natomiast dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozostałych członków wspólnoty samorządowej Gmina będzie tworzyć na swoim terenie warunki do prowadzenia inwestycji mieszkaniowych poprzez realizowanie budownictwa przez Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperów oraz innych inwestorów, w tym osoby fizyczne (budownictwo jednorodzinne).

Zapisy przedłożonego wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Tarnowskie Góry w latach 2013 – 2018 zawierają realizację wymagań ustawowych przy uwzględnieniu możliwości finansowych miasta.

## ROZDZIAŁ I

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

#### 1. Struktura własnościowa lokali mieszkalnych.

Strukturę własnościową lokali mieszkalnych w Gminie Tarnowskie Góry przedstawiono na podstawie danych uzyskanych w Głównym Urzędzie Statystycznym w Katowicach, informacji uzyskanych ze spółdzielni mieszkaniowych działających na terenie miasta Tarnowskie Góry oraz Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego.

Tabela nr 1.

| Właściciel                                   | Liczba mieszkań | % w ogólnej liczbie |
|----------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego | 952             | 4,30                |
| Gmina Tarnowskie Góry                        | 1697            | 7,66                |
| Spółdzielnia Mieszkaniowa Chemik             | 1357            | 6,13                |
| Spółdzielnia Mieszkaniowa Gwarek             | 5849            | 26,42               |
| Pozostałe                                    | 12280           | 55,49               |
| Ogółem                                       | 22135           | 100,00              |

#### 2. Podział mieszkańców miasta w zależności od zajmowanego zasobu.

Całkowita liczba ludności zamieszkałej w Tarnowskich Górach wynosi 60079 osób, z czego 4541 osób zamieszkuje w zasobie Gminy Tarnowskie Góry. Pod względem zamieszkania w gminnych zasobach zamieszkuje 7,56% ludności miasta Tarnowskie Góry.

#### 3. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Na zasób mieszkaniowy Gminy składają się:

- lokale w gminnych wielorodzinnych budynkach mieszkalnych,
- lokale w budynkach wielorodzinnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- lokale w budynkach jednorodzinnych będących w posiadaniu Gminy.

Gmina na bieżąco prowadzi ewidencję zasobu mieszkalnego, w tym także lokali socjalnych. Według stanu na dzień 01.01.2013 r. struktura mieszkaniowego zasobu gminy przedstawia się następująco :

Tabela nr 2.

| Wyszczególnienie                     | Budynki Gminne | Budynki wspólnot mieszkaniowych | Budynki jednorodzinne w samoistnym posiadaniu Gminy | Razem    |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|
| Ilość budynków mieszkalnych          | 133            | 56                              | 1                                                   | 190      |
| Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup> | 60518,74       | 19476,61                        | 116,63                                              | 80111,98 |

|                 |      |     |   |      |
|-----------------|------|-----|---|------|
| Ilość lokali    | 1284 | 411 | 2 | 1697 |
| mieszkalnych    |      |     |   |      |
| W tym           | 140  | 13  | 0 | 153  |
| lokale socjalne |      |     |   |      |

Na podstawie niniejszego zestawienia wynika, że :

- średnia powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynosi 47 m<sup>2</sup> ;
- lokale socjalne stanowią 9% całości Gminnego zasobu mieszkaniowego;
- lokale we wspólnotach stanowią 24% całości Gminnego zasobu mieszkaniowego.

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzi również budynek przy ul. Grzybowej 211, który funkcjonuje jako Zespół Mieszkań Chronionych prowadzony przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. W skład Zespołu Mieszkań Chronionych wchodzi obecnie 27 lokali mieszkalnych. Zespół Mieszkań Chronionych dysponuje lokalami mieszkalnymi o odpowiednim stanie technicznym i wyposażeniu oraz pomieszczeniami przeznaczonymi na realizację innych form pomocy w szczególności organizowania grup wsparcia, grup edukacyjnych, warsztatów, treningów i kursów przeznaczonych dla klientów ośrodka. Zespół Mieszkań Chronionych stanowi oparcie dla osób powyżej 18 roku życia oraz dla nieletnich pozostających pod opieką osób pełnoletnich. Czas pobytu w mieszkaniu chronionym poza szczególnie uzasadnionymi przypadkami nie powinien przekroczyć 6-ciu miesięcy.

#### 4. Struktura wiekowa komunalnego zasobu mieszkalnego.

Tabela nr 3.

| Rok budowy | Ilość budynków | % w całości |
|------------|----------------|-------------|
| przed 1990 | 43             | 32,33       |
| 1900-1945  | 43             | 32,33       |
| 1946-1960  | 31             | 23,31       |
| po 1961    | 16             | 12,03       |
| Razem      | 133            | 100,00      |

Dwie trzecie budynków mieszkalnych tworzących mieszkaniowy zasób Gminy pochodzi sprzed 1945r.

Stan techniczny budynków można określić

jako niezadawalający. Większość budynków wymaga przeprowadzenia prac remontowych, które powstrzymałyby proces dekapitalizacji. Stan niektórych z budynków wymaga tak znacznych nakładów, iż przewiduje się ich wyłączenie z zasobu mieszkalnego, a następnie ich rozbiorę lub sprzedaż. W okresie 2013-2018 przewiduje się stopniową modernizację budynków i lokali mieszkalnych podwyższających ich bezpieczeństwo i standard. Szczególna uwaga zostanie zwrócona na elementy budynków decydujących o bezpieczeństwie ich użytkowania.

W odzyskiwanych lokalach przeprowadzana będzie wymiana instalacji elektrycznej, a także w miarę potrzeb dobudowa przewodów kominowych. W lokalach bez łazienek instalowane będą w miarę możliwości technicznych: kabiny prysznicowe i ubikacje - szczególnie w odzyskiwanych lokalach kwalifikujących się do remontu. Wszelkie prace w ramach konstrukcji budynków należałoby skoncentrować

na działaniach poprawiających stan techniczny – wymiana lub naprawa elementów konstrukcji i innych elementów budynków w szczególności wymiana instalacji w tym wewnętrznych linii zasilających (WLZ).

#### 5. Potrzeby mieszkaniowe.

Wielkość zapotrzebowania na mieszkania w zasobie gminnym w Tarnowskich Górach obrazuje liczba złożonych w Urzędzie Miejskim wniosków o przydział lokali mieszkalnych. Całkowite łączne zapotrzebowanie na lokale, z uwzględnieniem wyroków sądowych nakazujących Gminie zapewnienie lokali socjalnych zamyka się w liczbie 360 lokali. Powyższe zapotrzebowania obrazuje poniższa tabela ( stan na 01 stycznia 2013r.)

Tabela nr 4.

| Wyszczególnienie                                                                | Zarejestrowane wnioski i wyroki |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Liczba wniosków-osób ubiegających się/uprawnionych do najmu mieszkania w tym :  | 360                             |
| Liczba wyroków sądowych z obowiązkiem zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego | 124                             |
| Liczba aktualnych wniosków uprawniających do ubiegania się o lokal komunalny    | 146                             |
| Liczba aktualnych wniosków uprawniających do ubiegania się o lokal socjalny     | 90                              |

Zasady ubiegania się o lokal w mieszkaniowym zasobie Gminy określa Uchwała Nr XIV/200/2011 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry.

#### 6. Prognoza wielkości zasobu mieszkalnego.

W najbliższych latach zasób mieszkaniowy Gminy Tarnowskie Góry nie powinien ulec znacznym zmianom. Co do ilości lokali przewiduje się niewielką tendencję malejącą w okresie 2013-2018– ok. 3 %. Zmniejszenie zasobu lokali Gminnych następować będzie na skutek utraty lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych, które na wniosek dotychczasowych najemców zostaną sprzedane na ich rzecz. Zakłada się, iż w uzasadnionych przypadkach ze względu na zły stan techniczny najemcy lokali w budynkach gminnych będą przekwaterowywani do lokali zamiennych, zaś nieruchomości będzie wystawiona do sprzedaży w drodze przetargu. Zmniejszenie zasobu zostanie zrekompensowane poprzez planowaną budowę dwóch budynków obejmujących łącznie 72 lokale komunalne. Ponadto przewiduje się przejęcie lokali z zasobów PKP w ilości 23 szt. Ilość lokali socjalnych wzrośnie poprzez przekwalifikowanie lokali komunalnych o niskim standardzie. Planowane jest również wydzielenie z zasobów niemieszkalnych pomieszczeń z przeznaczeniem na lokale tymczasowe po stosownej adaptacji. Prognoza dla Gminy Tarnowskie Góry przedstawia się następująco:

Tabela nr 5.

| Lata | Liczba lokali     |                                     |                                             |
|------|-------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
|      | W budynkach Gminy | W budynkach wspólnot mieszkaniowych | W tym w budynkach Gminy - nowo wybudowanych |
| 2012 | 1286              | 411                                 | 0                                           |
| 2013 | 1279              | 416                                 | 0                                           |
| 2014 | 1274              | 396                                 | 0                                           |
| 2015 | 1269              | 376                                 | 0                                           |
| 2016 | 1300              | 356                                 | 36                                          |
| 2017 | 1331              | 336                                 | 36                                          |
| 2018 | 1326              | 316                                 | 0                                           |

#### 7. Zmiany w zasobie mieszkaniowym.

Zmiany w mieszkaniowym zasobie Tarnowskie Góry powinny zostać ukierunkowane w pierwszej kolejności na budowę nowych mieszkań komunalnych oraz jednocześnie zwiększenie liczby lokali socjalnych, co wynika z zapotrzebowania – łączna ilość złożonych wniosków dot. przydziału lokalu socjalnego oraz nakazu przydziału lokalu socjalnego wynikającego z prawomocnych wyroków sądowych to 214 lokali, zaś liczba złożonych wniosków uprawniających do ubiegania się o przydział lokalu komunalnego wynosi 146 (dane zawarte w tabeli nr 4).

W związku z ubożeniem się społeczeństwa należy przyjąć, iż znacząco wzrośnie liczba wyroków sądowych na podstawie których, Gmina zostanie zobowiązana do zapewnienia lokalu socjalnego. Jednocześnie należy liczyć się ze stałą liczbą wniosków, dot. wykupu lokali mieszkalnych (głównie

w budynkach wspólnot mieszkaniowych), co będzie miało znaczący wpływ na zmniejszanie się mieszkaniowego zasobu Gminy. Zmiany w mieszkaniowym zasobie Gminy Tarnowskie Góry będą realizowane w oparciu o następujące założenia :

Zmniejszenie zasobu mieszkaniowego będzie mogło nastąpi

w szczególności poprzez:

- zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz najemców lokali głównie we wspólnotach mieszkaniowych;
- zbywanie lokali w drodze przetargu ;

a także w uzasadnionych przypadkach poprzez :

- wnoszenie nieruchomości, jako aport do spółek prawa handlowego ;
- zbywanie budynków mieszkalnych w przypadkach konieczności wydatkowania znacznych środków finansowych na remont poprzedzone szczegółową analizą finansową, co do racjonalności i celowości wydatkowania środków budżetowych i uprzednim przekwaterowaniu najemców ;
- rozbiórkę budynku wynikającą z jego stanu technicznego.

Zwiększenie zasobu mieszkaniowego będzie mogło nastąpi

w szczególności poprzez :

- budowę nowych budynków komunalnych ;
- adaptację budynków Gminy na cele mieszkaniowe – lokale zamienne lub socjalne ;

a także w przypadku pojawienia się poniższych możliwości przy zachowaniu interesu Gminy poprzez :

- przejęcie lokali zakładowych na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ;
- przejęcie budynków w drodze darowizny ;
- wynajmowanie lokali od innych właścicieli ;
- przejęcie w drodze spadku ;
- zakup nieruchomości.

W odniesieniu do zasobu obejmującego tylko lokale socjalne przewiduje ich tworzenie głównie poprzez :

- przekwalifikowywanie lokali komunalnych na lokale socjalne ;
- adaptacje budynków gminnych na cele mieszkaniowe ;

a także w uzasadnionych przypadkach poprzez :

- podnajem lokali w tym celu u innych właścicieli.

## **ROZDZIAŁ II**

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

Potrzeby remontowe i modernizacyjne zasobu mieszkaniowego Gminy ustala się na podstawie okresowych przeglądów technicznych dokonywanych przez zarządcę nieruchomości oraz dodatkowo w wyniku bieżących kontroli i interwencji.

Potrzeby w ramach remontów kapitałnych wynikłe w przeglądach ujmowane są w rocznych projektach planów remontów. Ponadto prowadzi się bieżące remonty w ramach technicznego utrzymania budynków. Z uwagi na wiek mieszkaniowego zasobu Gminy oraz wymagania techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i mieszczące się w nich lokale należy założyć, że przy analizie potrzeb pod uwagę w pierwszej kolejności priorytetem winno być zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania lokali i wyeliminowanie przed awaryjnych stanów konstrukcji.

W celu spełnienia powyższych założeń środki finansowe winny być wydatkowane w szczególności na :

- remonty konstrukcji i pokrycia dachu wraz z przebudową kominów;
- dobudowę przewodów kominowych w tym głównie wentylacyjnych;
- remonty kapitałne wewnętrznych linii zasilających (WLZ);
- remonty elewacji budynków;

jednocześnie w dalszym ciągu remonty będą prowadzone w zakresie :

- stolarki okiennej lokali;
- stolarki okiennej i drzwiowej budynków;
- instalacji wod-kan, gaz;
- robót zduńskich;
- infrastruktury związanej z zasobem mieszkaniowym (dojścia, dojazdy, komórki lokatorskie).

Na podstawie przeglądów budowlanych szacuje się, że na chwilę obecną planowany koszt wykonania niezbędnych remontów kapitalnych poszczególnych elementów w budynkach gminnych wynosi około 14.500.000 zł.

Remonty bieżące wykonywane są w ramach technicznego utrzymania – stawki pobieranej, jako składnik czynszu w lokalach komunalnych, który wynosi obecnie 1,30 zł /m<sup>2</sup>. Zarządca w imieniu Gminy przeprowadza remonty bieżące lokali, budynków i terenów posesji do limitu stanowiącego iloczyn zarządzanych powierzchni użytkowych lokali i stawki w/w brutto.

Powierzchnia zarządzanych lokali mieszkalnych łącznie z lokalami użytkowymi jest zmienna i wg stanu na dzień 01.01.2013 r. wynosi 91.409,29 m<sup>2</sup>.

W ramach technicznego utrzymania uzyskuje się środki, które wynoszą 118.832 zł miesięczne, co daje rocznie po zaokrągleniu 1.425.000 zł brutto z przeznaczeniem na remonty i modernizację.

Jednocześnie z budżetu Miasta finansowane są prace związane z remontami obiektów niewchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, ale bezpośrednio z nim związanym np. komórki lokatorskie, dojścia i dojazdy do budynków gminnych, ogrodzenia posesji itp.

Reasumując należy dążyć na przestrzeni najbliższych lat do zabezpieczenia środków finansowych w wysokości zapewniającej utrzymanie techniczne budynków gminnych w stanie, co najmniej nie pogorszonym.

Planuje się, iż wydatki w kolejnych latach będą się kształtować następująco :

Tabela nr 6.

| Rodzaj robót                                                                                   | 2013      | 2014      | 2015      | 2016      | 2017      | 2018      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Roboty ogólnobudowlane w budynkach i lokalach gminnych                                         | 1 290 000 | 1 440 000 | 1 680 000 | 1 900 000 | 2 010 000 | 2 080 000 |
| Roboty instalacyjne w budynkach i lokalach gminnych                                            | 435 000   | 485 000   | 570 000   | 650 000   | 670 000   | 700 000   |
| Roboty pozostałe (infrastruktura dojścia, dojazdy, ogrodzenia) w budynkach i lokalach gminnych | 200 000   | 300 000   | 330 000   | 350 000   | 375 000   | 400 000   |
| Roboty w częściach wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych                                  | 670 000   | 660 000   | 650 000   | 640 000   | 630 000   | 620 000   |
| Razem                                                                                          | 2 595 000 | 2 885 000 | 3 230 000 | 3 540 000 | 3 685 000 | 3 800 000 |

W latach 2013-2018 planowana kwota na roboty remontowe w budynkach gminy powinna wynieść 15.865.000 zł, zaś we wspólnotach mieszkaniowych 3.870.000 zł. Co daje łącznie sumę 19.735.000 zł

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

Z uwagi na potrzebę zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w odniesieniu do gospodarstw domowych o niskich dochodach na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie sprzedaż mieszkań gminnych winna zostać ograniczona w stosunku do sprzedaży, która miała miejsce w latach 2007-2011.

W latach ubiegłych sprzedaż lokali komunalnych przedstawiała się następująco :

Tabela nr 7.

| Rok  | Liczba<br>sprzedanych<br>Gminnych<br>lokali mieszkalnych | Powierzchnia<br>sprzedanych Gminnych<br>lokali mieszkalnych [m <sup>2</sup> ] | Wpływy<br>ze sprzedaży<br>Gminnych<br>lokali mieszkalnych [zł] |
|------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 2007 | 40                                                       | 2 205,22                                                                      | 505 354                                                        |
| 2008 | 45                                                       | 2 586,58                                                                      | 651 468                                                        |
| 2009 | 43                                                       | 2 141,49                                                                      | 1 189 744                                                      |
| 2010 | 24                                                       | 1 360,09                                                                      | 641 662                                                        |
| 2011 | 67                                                       | 3 011,52                                                                      | 886 076                                                        |
| 2012 | 17                                                       | 685,70                                                                        | 732 825                                                        |
| Suma | 236                                                      | 11 990,60                                                                     | 4 607 129                                                      |

Średnia sprzedaży w latach 2007-2012 – 39 lokali na rok

Średnia powierzchnia sprzedanych gminnych lokali mieszkalnych – 1.998 m<sup>2</sup> na rok

Średni wpływ ze sprzedaży Gminnych lokali mieszkalnych – 767.850 zł na rok

Średnia cena sprzedaży 1 m<sup>2</sup> lokalu 384 zł za 1m<sup>2</sup>

Średnia cena sprzedaży lokalu mieszkalnego 19.520 zł

Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie reguluje Uchwała Nr LV/662/2010 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad zbywania komunalnych lokali mieszkalnych oraz garaży.

Zgodnie z § 3. 1. w/w uchwały sprzedaż lokali komunalnych następować może sukcesywnie, według zainteresowania najemców jednocześnie uchwała umożliwia najemcy gminnego lokalu komunalnego jego wykup po preferencyjnej cenie.

Prywatyzacja mieszkań komunalnych bez ograniczeń skutkowałaby tym, że zasób mieszkaniowy Gminy ulegałby systematycznemu zmniejszaniu i jednocześnie powstawaniu wspólnot mieszkaniowych, gdzie proces decyzyjny jest utrudniony, co w szczególności dotyczy tzw. „małych wspólnot”. Wobec powyższego sprzedaż lokali nie powinna dotyczyć gminnych budynków mieszkalnych za wyjątkiem budynków przeznaczonych do zbycia lub budynków wymagających znacznych nakładów remontowych z małą ilością lokali mieszkalnych. Decyzje podejmowane w tym zakresie winne być oparte na racjonalnej gospodarce mieszkaniowym zasobem gminnym i celowości wydatkowania środków budżetowych zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

Z uwagi zaś na duże koszty i rozproszenie lokali we wspólnotach mieszkaniowych oraz brak możliwości decyzyjnych gminy będącej mniejszościowym udziałowcem we wspólnotach sprzedaż tychże lokali jest uzasadniona. Dotyczy to również zdanych lub odzyskanych lokali, które jako wolne można sprzedać w drodze stosownego postępowania przetargowego.

Przewiduje się, że średnia sprzedaży w latach 2013-2018 będzie wynosić 20 lokali rocznie.

Założenia polityki sprzedaży lokali lub budynków komunalnych powinny zakładać :

- dążenie do pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż pozostałych lokali gminnych w budynku na rzecz najemców, zaś wolnych lokali w drodze przetargu lub wyrażenie zgody najemcy lokalu gminnego usytuowanego w budynku nieprzeznaczonym do sprzedaży na dokonanie zmiany na lokal w budynku stanowiącym wspólnotę mieszkaniową ;
- sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach gminnych tylko w przypadku, gdy 100% najemców przystąpiło do czynności związanych ze skutecznym nabyciem użytkowanych lokali ;
- odmowa sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach gminnych, w których w poprzednich latach

- przeprowadzano remonty kapitalne ;
- d) dążenie do sprzedaży gminnych budynków mieszkalnych wymagających znacznych nakładów remontowych z małą ilością lokali mieszkalnych ;
  - e) utrzymanie korzystnych warunków sprzedaży poprzez stosowanie bonifikat dla najemców lokali ;
  - f) odmowa zgody sprzedaży lokalu na rzecz najemcy w przypadku zadłużeń z tytułu najmu lokalu ;
  - g) wyłączenie ze sprzedaży gminnych budynków użyteczności publicznej.

## ROZDZIAŁ IV

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

#### 1. Zasady polityki czynszowej.

1.1 Zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( Dz.U.2005.31.266 ) wysokość czynszu nie powinna przekraczać 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Podwyżka w wyniku, której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % może nastąpić w uzasadnionych przypadkach przewidzianych w ustawie.

Z uwagi na ustawowe zadanie gminy tj. zapewnienie lokali mieszkalnych dla najemców o ograniczonych możliwościach finansowych Gmina nie zakłada podwyżek czynszu, którego wysokość osiągnęłaby 3% wartości odtworzeniowej.

Dotychczasowe stawki czynszu w odniesieniu do wartości odtworzeniowej przedstawiały się następująco :

Tabela nr 8.

| Rok  | Kwartał | Bazowa stawka czynszu |                        |          | Wskaźnik<br>przeliczeniowy kosztu<br>odtworzenia zł/m2 | % bazowej<br>stawki<br>czynszu w<br>stosunku do<br>wskaźnika<br>przeliczeniow<br>ego |                        |
|------|---------|-----------------------|------------------------|----------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|      |         | śródmieście           | pozostałe<br>dzielnice | socjalna |                                                        | Śródmieście                                                                          | pozostałe<br>dzielnice |
| 2011 | I       | 3,86                  | 3,51                   | 0,55     | 3 359,00                                               | 1,38                                                                                 | 1,25                   |
|      | II      | 3,86                  | 3,51                   | 0,55     | 3 369,00                                               | 1,37                                                                                 | 1,25                   |
|      | III     | 4,25                  | 3,86                   | 1,07     | 3 369,00                                               | 1,51                                                                                 | 1,37                   |
|      | IV      | 4,25                  | 3,86                   | 1,07     | 3 416,00                                               | 1,49                                                                                 | 1,36                   |
| 2012 | I       | 4,25                  | 3,86                   | 1,07     | 3 416,00                                               | 1,49                                                                                 | 1,36                   |
|      | II      | 4,25                  | 3,86                   | 1,07     | 3 460,00                                               | 1,47                                                                                 | 1,34                   |
|      | III     | 4,25                  | 3,86                   | 1,07     | 3 460,00                                               | 1,47                                                                                 | 1,34                   |
|      | IV      | 4,25                  | 3,86                   | 1,07     | 3 502,00                                               | 1,46                                                                                 | 1,32                   |

Koszt zarządzania budynkami i lokalami gminnym poprzez bieżącą administrację, eksploatację, konserwację oraz czynności technicznego utrzymania w latach 2011 – 2012 tzn. w przeliczeniu na do 1m<sup>2</sup> wynosił 2,37 zł.

## 1.2 Najemcy lokali tworzących mieszkaniowy zasób Gminy będą opłaca

czynsz ustalony w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego  
Obecnie czynsz za lokale komunalne Gminy wynosi 1,60% dla lokali komunalnych i 0,37% dla lokali socjalnych w odniesieniu do wartości odtworzeniowej.

W latach 2013-2018 przewiduje się podwyżki czynszu dla lokali komunalnych, co najmniej o stopień inflacji wg danych GUS, jednocześnie nieprzekraczające 10% co dwa lata, zaś dla lokali socjalnych 7,50% również co dwa lata. Nie przewiduje się wzrostu stawki bazowej czynszu komunalnego powyżej 3% w stosunku do wskaźnika przeliczeniowego. Szacuje się, iż wskaźnik przeliczeniowy w odniesieniu do lokali komunalnych będzie się wahał w granicach od 1,52 do 1,74 %. Odnośnie lokali socjalnych powyższy stosunek będzie utrzymywał się na poziomie od 0,35 do 0,38 %.

Prognoza dotycząca zmiany stawek czynszu przy dwu letnim 10% wzroście w przypadku lokali komunalnych i dwuletnim 7,5% wzroście w odniesieniu do lokali socjalnych przedstawia się następująco :

Tabela nr 9.

| Rok  | Kwartał | Bazowa stawka czynszu |                     |          | Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia zł/m <sup>2</sup> (od II kwartału 2013 przyjęto wskaźnik szacunkowy) | % bazowej stawki czynszu w stosunku do wskaźnika przeliczeniowego |                     |
|------|---------|-----------------------|---------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------|
|      |         | śródmieście           | pozostałe dzielnice | socjalna |                                                                                                                 | śródmieście                                                       | pozostałe dzielnice |
| 2013 | I       | 4,68                  | 4,25                | 1,07     | 3 502,00                                                                                                        | 1,60                                                              | 1,46                |
|      | II      | 4,68                  | 4,25                | 1,07     | 3 550,00                                                                                                        | 1,58                                                              | 1,44                |
|      | III     | 4,68                  | 4,25                | 1,07     | 3 550,00                                                                                                        | 1,58                                                              | 1,44                |
|      | IV      | 4,68                  | 4,25                | 1,07     | 3 600,00                                                                                                        | 1,56                                                              | 1,42                |
| 2014 | I       | 4,68                  | 4,25                | 1,07     | 3 600,00                                                                                                        | 1,56                                                              | 1,42                |

|      |     |      |      |      |          |      |      |
|------|-----|------|------|------|----------|------|------|
|      | II  | 4,68 | 4,25 | 1,07 | 3 650,00 | 1,54 | 1,40 |
|      | III | 4,68 | 4,25 | 1,07 | 3 650,00 | 1,54 | 1,40 |
|      | IV  | 4,68 | 4,25 | 1,07 | 3 700,00 | 1,52 | 1,38 |
| 2015 | I   | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 700,00 | 1,67 | 1,52 |
|      | II  | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 750,00 | 1,65 | 1,50 |
|      | III | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 750,00 | 1,65 | 1,50 |
|      | IV  | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 800,00 | 1,63 | 1,48 |
| 2016 | I   | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 800,00 | 1,63 | 1,48 |
|      | II  | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 850,00 | 1,61 | 1,46 |
|      | III | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 850,00 | 1,61 | 1,46 |
|      | IV  | 5,15 | 4,68 | 1,15 | 3 900,00 | 1,58 | 1,44 |
| 2017 | I   | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 3 900,00 | 1,74 | 1,58 |
|      | II  | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 3 950,00 | 1,72 | 1,56 |
|      | III | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 3 950,00 | 1,72 | 1,56 |
|      | IV  | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 4 000,00 | 1,70 | 1,55 |
| 2018 | I   | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 4 000,00 | 1,70 | 1,55 |
|      | II  | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 4 050,00 | 1,68 | 1,53 |
|      | III | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 4 050,00 | 1,68 | 1,53 |
|      | IV  | 5,67 | 5,15 | 1,24 | 4 100,00 | 1,66 | 1,51 |

Stawka czynszu w wysokości 3% na dzień 01.01.2013 r. wynosi 8,75 zł

Przewidywany procentowy wzrost stawki czynszu w lokalach komunalnych w latach 2012-2018 może osiągnąć 21%, zaś w lokalach socjalnych 15%.

1.3 Stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych (komunalnych i socjalnych) w mieszkaniowym zasobie Gminy ustala, w przypadkach, gdy nie wynika to z odrębnych przepisów prawa, Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

1.4 Stawka czynszu w lokalach mieszkaniowego zasobu Gminy w budynkach nowo wybudowanych może wynieść 3% wartości odtworzeniowej.

1.5 Burmistrz Miasta ustalając stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest zobowiązany do uwzględnienia ustawowych czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

Wysokość czynników wyrażoną w procentach określa Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia. Jeżeli przemawiają za tym zasady równego traktowania mieszkańców Gminy, Burmistrz Miasta może określić

dotychczasowe czynniki podwyższające lub obniżające, niewymienione w ustawie.

## 2. Warunki obniżenia czynszu

2.1 Gmina Tarnowskie Góry przewiduje wprowadzenie obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Warunkiem przyznania obniżki będzie złożenie stosownego wniosku. Obniżki czynszu udzielane będą najemcom po uzyskaniu bazowej stawki czynszu w wysokości min. 3 % wartości odtworzeniowej.

2. Szczegółowy tryb stosowania i rozpatrywania wniosków o obniżkę czynszów oraz wysokość obniżki

określi stosowna uchwała Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

Zarządzanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzone będzie przez zarządcę, który zostanie wyłoniony w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z zapisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo zamówień publicznych.

Obecna umowa o zarządzanie nieruchomościami i lokalami we wspólnotach z udziałem Gminy obowiązuje do dnia 31.12.2014 r. Zarządzanie to obejmuje wykonywanie czynności zapewniających utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym administrowania nieruchomością, właściwą gospodarkę ekonomiczno – finansową nieruchomości oraz realizację innych czynności określonych w ustawach.

W latach 2013 – 2018 nie przewiduje się zmiany w zakresie systemu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

## **ROZDZIAŁ VI**

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

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jednolity Dz. U. Nr 31 z 2005 roku, poz. 266 z późn. zmianami ) gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Mając na uwadze powyższą delegację ustawową oraz stan techniczny struktury lokalowej należy założyć, że tak jak w latach ubiegłych eksploatacja komunalnych lokali mieszkalnych jest i pozostanie deficytowa. Lokale stanowiące mieszkaniowy zasób gminy, gdzie stawki za czynsz są relatywnie niskie stają się jedyną alternatywą dla rodzin niezamożnych, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych.

Najemcy lokali socjalnych opłacają czynsz socjalny, który pokrywa w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji.

Przy obecnych oraz przewidywanych stawkach czynszu komunalnego nie jest możliwe pokrycie w pełni tych kosztów, a niedobór musi być

finansowany z innych źródeł.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w zakresie bieżącego utrzymania oraz remontów będą :

- a) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne;
- b) dochody uzyskane z wynajmu lokali użytkowych i garaży;
- c) przychody uzyskane z innych umów dotyczących mieszkaniowego zasobu Gminy np. opłaty z reklam;
- d) środki z budżetu Gminy, które łącznie z w/w pozwalają na utrzymanie zasobu w stanie niepogorszonym.

Planowane dochody z czynszu i wpływy z najmu za lokale użytkowe w latach 2013-2018 kształtują się następująco :

Tabela nr 10.

| Lata | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|------|------|------|------|
|------|------|------|------|------|------|------|

|                                                                  |           |           |           |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Planowane dochody z czynszu i wpływy z najmu za lokale użytkowe. | 5 700 000 | 5 700 000 | 6 050 000 | 6 100 000 | 6 750 000 | 6 650 000 |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|

Planuje się, że w latach 2013-2018 wpływy łącznie powinny osiągnąć wartość 36.950.000 zł

Źródło finansowania budowy i innych inwestycji, w tym modernizacji i adaptacji budynków mieszkalnych mogą stanowić :

a) środki z budżetu Gminy w wysokości odpowiadającej dochodom uzyskanym:

- w całości ze sprzedaży lokali w latach 2013 – 2018 ;
- do 20 % ze sprzedaży pozostałych nieruchomości w latach 2013 – 2018;

b) środki pozyskane z innych źródeł (budżet państwa, fundusze unijne, itp.)

## ROZDZIAŁ VII

**Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki na inwestycje.**

1. Przewiduje się, iż na bieżącą eksploatację oraz zarządzanie w latach 2013-2018 koszty będą nieznacznie rosły z kwoty 2.380.000 zł do 2.775.000 zł, co stanowi wzrost ok. 16,50 % - średnio rocznie 3,30 %. Planowana łączna kwota w tym okresie wyniesie 15.550.000 zł

2. Przewiduje się stały wzrost wydatków na roboty remontowe. W latach 2013 -2018 z kwoty 2.595.000 zł powinien osiągnąć 3.800.000 zł, co stanowi wzrost ok. 46% - średnio rocznie 9,20 %.

Źródłem finansowania będzie budżet Gminy. Roboty remontowe prowadzone będą poprzez wydatkowanie środków na :

- a) remonty budynków i lokali komunalnych prowadzonych przez Gminę – 24,57 %;
- b) remonty budynków i lokali komunalnych w ramach technicznego utrzymania przeprowadzanych przez zarządcę – 45,91%;
- c) remonty obiektów związanych z budynkami mieszkalnymi gminy (dojścia, dojazdy, komórki, ogrodzenia) prowadzonych przez Gminę) – 9,91 %;
- d) wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach z przeznaczeniem na remonty prowadzone przez poszczególnych zarządców nieruchomości. – 19,61%.

Planowana łączna kwota w tym okresie wyniesie 19.735.000 zł

3. Na wydatki inwestycyjne w latach 2015-2017 planuje się wydatkowanie kwoty 9.840.000 zł z przeznaczeniem na budowę budynków komunalnych.

4. Łączne planowane wydatki związane z gospodarką lokalową w latach 2013-2018 wyniosą 45.125.000 zł

Z utrzymaniem budynków i lokali mieszkalnych związane są wymienione poniżej koszty, których prognozowaną wysokość zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 11.

| Wydatki                                                                                            | 2013      | 2014      | 2015      | 2016       | 2017      | 2018      | Razem      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Koszty bieżącej eksploatacji administracji i konserwacji budynków będących własnością gminy        | 1 100 000 | 1 100 000 | 1 200 000 | 1 300 000  | 1 400 000 | 1 400 000 | 7 500 000  |
| Koszty dopłat do usług komunalnych                                                                 | 650 000   | 700 000   | 715 000   | 730 000    | 750 000   | 770 000   | 4 315 000  |
| Koszty bieżącej administracji lokalami we wspólnotach                                              | 130 000   | 130 000   | 145 000   | 140 000    | 135 000   | 130 000   | 810 000    |
| Koszty eksploatacyjne i administracyjne we wspólnotach w tym koszt zarządu nieruchomością wspólną  | 500 000   | 495 000   | 490 000   | 485 000    | 480 000   | 475 000   | 2 925 000  |
| Razem                                                                                              | 2 380 000 | 2 425 000 | 2 550 000 | 2 655 000  | 2 765 000 | 2 775 000 | 15 550 000 |
| Remonty budynków i lokali komunalnych                                                              | 300 000   | 500 000   | 750 000   | 1 000 000  | 1 100 000 | 1 200 000 | 4 850 000  |
| Remonty budynków i lokali komunalnych w ramach technicznego utrzymania                             | 1 425 000 | 1 425 000 | 1 500 000 | 1 550 000  | 1 580 000 | 1 580 000 | 9 060 000  |
| Remonty obiektów związanych z budynkami mieszkalnymi gminy (dojścia, dojazdy, komórki, ogrodzenia) | 200 000   | 300 000   | 330 000   | 350 000    | 375 000   | 400 000   | 1 955 000  |
| Wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach                                                         | 670 000   | 660 000   | 650 000   | 640 000    | 630 000   | 620 000   | 3 870 000  |
| Razem                                                                                              | 2 595 000 | 2 885 000 | 3 230 000 | 3 540 000  | 3 685 000 | 3 800 000 | 19 735 000 |
| Łącznie wydatki związane z utrzymaniem i remontami                                                 | 4 975 000 | 5 310 000 | 5 780 000 | 6 195 000  | 6 450 000 | 6 575 000 | 35 285 000 |
| Wydatki inwestycyjne                                                                               | 0         | 0         | 40 000    | 6 300 000  | 3 500 000 | 0         | 9 840 000  |
| Ogółem                                                                                             | 4 975 000 | 5 310 000 | 5 820 000 | 12 495 000 | 9 950 000 | 6 575 000 | 45 125 000 |

## ROZDZIAŁ VIII

## **Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy.**

Działania Gminy mające na celu racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym mogą być realizowane w szczególności poprzez :

1. Wspieranie działania w zakresie budowy nowych budynków mieszkalnych na terenie miasta Tarnowskie Góry przez Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. poprzez udział finansowy w budownictwie mieszkaniowym na terenie Gminy lub aport gruntów i innych składników majątku na budownictwo mieszkaniowe.
2. Przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne.
3. Tworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych.
4. Wynajmowanie lokali mieszkalnych od innych właścicieli.
5. Regulacja stanu prawnego w przypadkach nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących w samoistnym posiadaniu Gminy.
6. Wyłączenie możliwości sprzedaży pojedynczych mieszkań w budynkach będących w 100% we władaniu Gminy oraz zasiedlonych budynków na rzecz osób trzecich.
7. Przeznaczenie do sprzedaży w drodze przetargu mieszkań zwolnionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a w razie braku zainteresowania ich nabyciem wynajem za czynsz wylicytowany.
8. Oferowanie lokali o tym samym standardzie, lecz o mniejszej powierzchni w przypadku zajmowania przez te osoby niewspółmiernie dużej powierzchni w stosunku do potrzeb. W przypadku nieskorzystania z oferty proponowanego lokalu możliwość wypowiedzenia umowy najmu za 6 miesięcznym terminem wypowiedzenia.
9. Likwidowanie niesamodzielnych lokali mieszkalnych poprzez scalanie mieszkań o wspólnym przedpokoju.
10. Oferowanie lokalu zamiennego w myśl art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego najemcy zajmującego lokal we wspólnym przedpokoju z lokalem wcześniej opróżnionym, w przypadku niemożności wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali.  
W przypadku nieskorzystania przez najemcę z oferty najmu lokalu zamiennego wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Lokal, o którym mowa wyżej przeznaczony zostanie do zbycia.
11. Oferowanie lokali zamiennych dotychczasowym najemcom w przypadku wystąpienia następujących przesłanek :
  - a) wystąpi konieczność zmiany przeznaczenia lokalu lub budynku;
  - b) dalsza eksploatacja lokalu albo jego remont nie będą opłacalne;
  - c) budynek, w którym znajdują się lokale przeznaczony będzie do modernizacji, remontu, renowacji, rozbiórki albo do zbycia.

