

**Uchwała Nr XLIV/653/2008
Rady Miejskiej w Czeladzi**

z dnia 27 listopada 2008r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Czeladź na lata 2009-2013.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 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),

**Rada Miejska w Czeladzi
uchwala, co następuje:**

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2009-2013 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XXXII/242/2001 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 22 lutego 2001 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne wynajmowane na zasadach ogólnych.
- 2) Uchwała Nr XV/103/99 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 18 listopada 1999 r. w sprawie ustalania wysokości stawek czynszu na najem mieszkań socjalnych.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY RADY

[Signature]
mgr Sławomir Święch

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XLIV/653/2008
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 27 listopada 2008r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZELADŹ NA LATA 2009-2013

Spis treści:

Rozdział I. Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź	Str. 3
Rozdział II. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź w latach 2009-2013 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne	Str. 5
1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź	Str. 5
2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź	Str. 13
2.1. Stan techniczny budynków	Str. 13
2.2. Stan techniczny lokali mieszkalnych	Str. 15
3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź na lata 2009-2013 ..	Str. 18
3.1. Zasób lokali socjalnych	Str. 18
3.2. Zasób pozostałych lokali	Str. 23
4. Prognoza poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie 2009-2013	Str. 28
Rozdział III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata	Str. 32
Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach	Str. 48
Rozdział V. Zasady polityki czynszowej	Str. 53
Rozdział VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane w tym zakresie zmiany	Str. 60
Rozdział VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Czeladź w latach 2009-2013	Str. 65
Rozdział VIII. Wysokość wydatków w latach 2009-2013, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne	Str. 66
Rozdział IX. Działania Gminy mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2013	Str. 75

Rozdział I

Cele i zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź

Prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności podejmowanie działań w zakresie przeciwdziałania bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego i popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania przez nich własnego mieszkania jest konstytucyjnym obowiązkiem władz publicznych, wynikającym wprost z art. 75 Konstytucji RP. Jednak w zakresie realizacji tych zadań Konstytucja odsyła do ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o ochronie praw lokatorów i innych ustaw.

Ciężar zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej ustawa o samorządzie gminnym przenosi bezpośrednio na gminy, określając w art.7, ust.1, że zadanie to należy do zadań własnych gminy. Zadania te obejmują w szczególności zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w oparciu o gminne budownictwo mieszkaniowe.

Obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w ramach zadań własnych gminy wynika także bezpośrednio 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. z 2005r. Nr. 31, poz.266 ze zmianami). Działając na zasadzie i w wypadkach przewidzianych w tej ustawie gmina obowiązana jest przede wszystkim zapewnić lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokoić potrzeby mieszkaniowe gospodarstw o niskich dochodach, określając zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy we własnym zakresie.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi.

Mieszkaniowy zasób Gminy Czeladź służy w szczególności zaspokajaniu potrzeb osób:

- o niskich dochodach,
- bezdomnych lub pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych a także zamieszkujących w pomieszczeniach nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu prawa budowlanego,
- zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub w ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbioru ze względu na planowane inwestycje miejskie,
- które utraciły mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i innych zdarzeń losowych,
- którym gmina zobowiązana jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądowego,
- które opuściły dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Dla realizacji nałożonych na gminę zadań konieczne jest prowadzenie skutecznej polityki mieszkaniowej, opartej na analizie potrzeb oraz planowym i racjonalnym działaniu oraz na jednolitym systemie gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Aktem prawnym o charakterze strategicznym w zakresie prowadzonej przez gminę Czeladź polityki mieszkaniowej jest przyjęta w dniu 13 lutego 2008r. Uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi, zatwierdzająca **Program „Mieszkanie”**, w którym dokonuje się analizy istniejącego stanu gminnego budownictwa mieszkaniowego i stanowiącym fundament do podjęcia dalszych szczegółowych uregulowań prawnych wymaganych ustawą o ochronie praw lokatorów do właściwego gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy Czeladź.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź stanowi wykonanie obowiązku nałożonego na gminę mocą art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Celem Programu jest poprawa wykorzystania zasobu mieszkaniowego gminy i racjonalizacja gospodarowania tym zasobem w okresie 5 kolejnych lat.

Dla realizacji tych celów konieczne jest podejmowanie działań zmierzających do:

- zwiększenia możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,
- zwiększenia zasobu mieszkaniowego gminy, w tym ilości mieszkań socjalnych
- poprawy stanu technicznego istniejącego zasobu mieszkaniowego gminy poprzez prowadzenie świadomej polityki w zakresie remontów i modernizacji w oparciu o analizę potrzeb i plan remontów w tym zakresie
- planowanej sprzedaży mieszkań w kolejnych latach, zmierzającej do pełnej prywatyzacji nieruchomości, w których gmina posiada mniej niż 50% udziałów
- jednolitej polityki czynszowej, prowadzącej do pokrycia kosztów utrzymania zasobu na odpowiednim poziomie wpływami z czynszów
- poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział II
Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź w latach 2009-2013 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy opiera się na podstawie analizy:

1. istniejącego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy pod względem jego wielkości i stanu technicznego,
2. procesu powiększania zasobu mieszkaniowego gminy w okresie 1990-2007 i stanu na koniec 2008 roku,
3. zapotrzebowania na lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy określonego liczbą złożonych wniosków na przestrzeni ostatnich 10 lat i liczbą gospodarstw domowych spełniających warunki umożliwiające wynajęcie im lokali z tego zasobu, w tym liczby gospodarstw spełniających warunki umożliwiające wynajęcie im przez Gminę lokalu socjalnego, a także na podstawie danych demograficznych ludności zamieszkującej terytorium gminy,
4. zobowiązań gminy do dostarczenia lokali socjalnych z mocy wyroków sądu,
5. przewidywanych potrzeb w zakresie wynajęcia przez Gminę lokali zamiennych,
6. celów, o których mowa w Rozdziale I Programu.

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź.

W strukturze zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Czeladź, zasób mieszkaniowy gminy stanowi 15,2 % i znajduje się na trzecim miejscu pod względem posiadanego udziału w rynku lokali mieszkalnych.

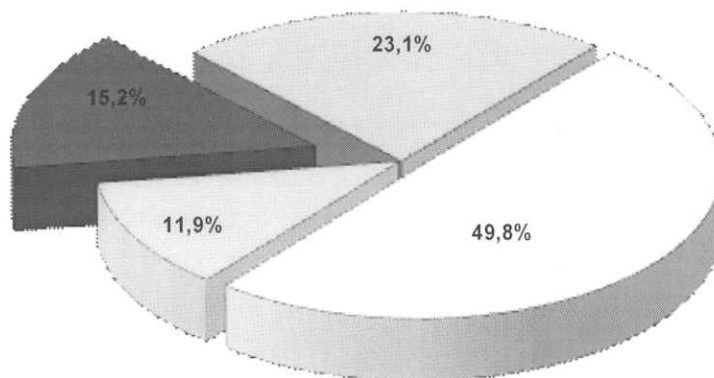
Tabela nr 1 : Udział zasobu mieszkaniowego Gminy w rynku mieszkaniowym miasta Czeladź

Lp.	Właściciel	Liczba mieszkań	Udział w rynku	Razem udział własności
1	Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa	5 393	38,1%	49,8%
2	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Saturn”	1 466	10,4%	
3	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarbek”	188	1,3%	
4	Spółka Restrukturyzacji Kopalń	1689	11,9%	11,9%
5	Miasto Czeladź	2143	15,2%	15,2%
6	Własność prywatna	2940*	20,8%	23,1%
7	Własność prywatna w „gminnych” wspólnotach mieszkaniowych	331	2,3%	
RAZEM:		14 097	100,0%	100%

Źródło: Opracowanie Urząd Miasta Czeladź, WGN, styczeń 2008r. wg stanu na 31.12.2007r..

*w tym 121 lokali w zarządzie gminy, co zwiększa liczbę dysponowanych przez Gminę lokali (pkt.5) do 2 264 lokali.

Wykres Nr 1 - WIELKOŚĆ ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY NA RYNKU MIESZKANIOWYM MIASTA CZELADŹ



- SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE
- SPÓŁKA RESTRUKTURYZACJI KOPALŃ S.A.
- GMINA CZELADZ
- PRYWATNE + WŁASNOŚĆ PRYWATNA W "GMINNYCH" WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

Wg danych na koniec 2007r. gmina dysponowała łącznie liczbą **2 264** lokali mieszkalnych w **169** budynkach o różnym standardzie, wielkości oraz statusie. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobie Gminy wynosiła **96 437,78 m²**. Lokali mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy było jednak **2 143**, ponieważ **121** mieszkań znajdowało się w budynkach nie będących własnością Gminy, a jedynie przez nią zarządzanych.

W 2008r., na skutek wykupu mieszkań komunalnych na własność przez dotychczasowych najemców, łączna **liczba mieszkań zmniejszyła się** o 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 96,45 m². Zmniejszyła się także ilość posiadanych przez Gminę domków fińskich z powodu wyburzenia pod inwestycje miejskie 3 domków o powierzchni łącznej 132,93 m².

Intensywne działania Gminy w 2008r. mające na celu **powiększenie zasobu** mieszkaniowego, polegające na:

- nabyciu własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, które pozwoliło pozyskać do zasobu mieszkaniowego 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 122,84 m²
- nabyciu własności nieruchomości zabudowanej domem wielo-mieszkaniowym z łączną ilością 6 mieszkań o powierzchni 287,07 m², która poprzednio znajdowała się na zlecenie właścicieli w zarządzie gminy. Ilość nabytych mieszkań nie zwiększyła w związku z tym ogólnej liczby mieszkań znajdujących się w dyspozycji Gminy, a jedynie wpłynęła na zmianę struktury własnościowej w dysponowanym przez nią zasobie
- nabyciu ułamkowego udziału we własności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, a wraz z nim prawa dysponowania 3 dodatkowymi lokalami mieszkalnymi. Mieszkania te nie zostały ujęte w zestawieniach tabelarycznych, ponieważ ułamkowe udziały we własności nie pozwalają na rzeczowe określenie liczby i powierzchni lokali

przypadających stosownie do każdego udziału, a gospodarowanie nimi podlega regulacjom prawnym Kodeksu cywilnego spowodowały istotne zmiany w strukturze gminnego zasobu mieszkaniowego.

Wskutek powyższych zmian przewidywany stan zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź na koniec 2008r. wynosić będzie:

167 budynków mieszkalnych,

2 261 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 96 331,24 m²

w tym

2 146 lokali komunalnych należących do Gminy

115 lokali nie należących do Gminy, a zarządzanych przez Gminę

oraz

3 lokale mieszkalne w budynku, w którym Gmina posiada ułamkowy udział we własności nieruchomości wg podziału umownego.

Zasób mieszkaniowy Gminy Czeladź tworzą obecnie lokale mieszkalne znajdujące się:

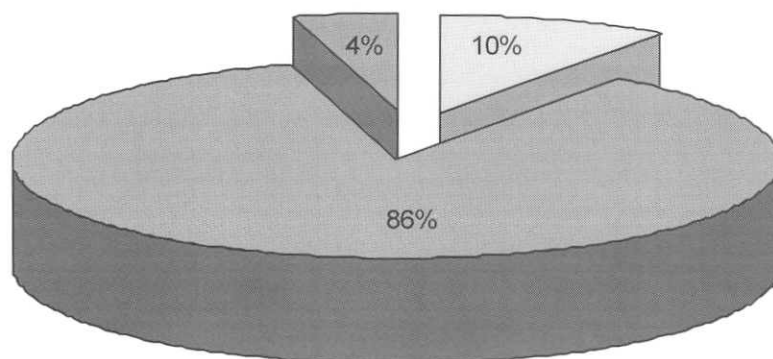
- w budynkach stanowiących 100% własność gminy (w tym w budynkach wielomieszkaniowych oraz w domkach fińskich i w placówkach oświatowych)
- w budynkach stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem gminy
- w budynku stanowiącym współwłasność łączną gminy i osób fizycznych, w których Gmina posiada ułamkowy udział we własności,
- w budynkach pozostających w zarządzie gminy, stanowiących własność osób fizycznych lub w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym albo pozostających w zarządzie na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 12.11.1994r..

Tabela nr 2. Struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź

Lokale w budynkach	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Udział w zasobie gminy
Stanowiących pełną własność gminy	252	9 228,22	9,6%
Stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy	1 894	82 838,02	86%
Stanowiących własność prywatną a zarządzanych przez gminę	115	4 265,00	4,4%
Łącznie	2 261	96 331,24	100%

Źródło: Opracowanie własne

**Wykres nr 2. STRUKTURA WŁASNOCIOWA
ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY CZELADŹ**



- Lokale stanowiące pełną własność Gminy
- Lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych
- Lokale stanowiące własność prywatną, zarządzane przez Gminę

Największa liczba lokali mieszkalnych usytuowana jest w **budynkach stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe** z udziałem gminy. W 140 Wspólnotach Mieszkaniowych (z których 3 pozostają w obcym zarządzie), znajdują się 1 894 lokale mieszkalne, będące własnością gminy, co stanowi 86% wszystkich mieszkań znajdujących się w dyspozycji gminy.

W budynkach stanowiących pełną własność Gminy znajduje się zaledwie 10% wszystkich lokali mieszkalnych (252 mieszkania), wykorzystywanych do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta. Wśród lokali tych znajduje się 27 domków fińskich, z których 16 podlega procesowi dalszego wyburzania pod inwestycje miejskie a 11 przeznaczonych jest do sprzedaży oraz 9 mieszkań w placówkach oświatowych dla osób zatrudnionych w resorcie oświaty.

W zarządzie Gminy pozostaje 14 budynków stanowiących prywatną własność osób fizycznych lub o nieuregulowanym stanie prawnym albo pozostających w zarządzie na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 12.11.1994r., w których do dyspozycji Gminy znajduje się 115 lokali mieszkalnych.

Sytuacja taka jest niekorzystna dla prawidłowego gospodarowania zasobem gminnym z uwagi na ograniczoną możliwość samodzielnego kreowania polityki mieszkaniowej w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, gdzie decyzje o sposobie wykonywania zarządu zapadają w drodze uchwały wszystkich właścicieli.

Ponadto swobodę w zakresie działań na rzecz poprawy wykorzystania zasobu mieszkaniowego i racjonalności gospodarowania tym zasobem ogranicza zbyt duży udział mieszkań nie należących do własności Gminy, którymi zarządza ona na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Tabela nr 3. Struktura gminnego zasobu mieszkaniowego.

ZASOBY	Ilość budynków	Ilość lokali łącznie	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia lokali socjalnych w m ²
WŁASNE GMINY	31	216	7 653,36	92	4 030,90	124	3 622,46
GMINY WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH	95	1894	82 838,02	1 888	82 662,33	6	175,69
DOMKI FIŃSKIE	27	27	1 207,83	27	1 207,83	-	-
W PLACÓWKACH OŚWIATOWYCH	-	9	367,03	9	367,03	-	-
W ZARZĄDZIE PRZYMUSOWYM	14	115	4 265,00	52	2 309,02	63	1 955,98
RAZEM	167	2 261	96 331,24	2 068	90,577,11	193	5 754,13

Posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy stanowi bazę do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach.

W ogólnym zasobie mieszkaniowym wyodrębniono 2 kategorie mieszkań:

- zasób lokali socjalnych
- zasób pozostałych lokali standardowych, w którym w 2008r. wydzielono grupę mieszkań o podwyższonym standardzie.

Lokale socjalne

W ogólnej liczbie mieszkań, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, na przestrzeni lat 1994-2008 został wyodrębniony **zasób lokali socjalnych**, wynajmowanych:

- osobom eksmitowanym, na których rzecz Gmina zobowiązana została orzeczeniem sądowym do wskazania lokalu socjalnego lub
- najuboższej grupie mieszkańców miasta.

Na mocy uchwały nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy umowy najmu lokali socjalnych zawierane są z osobami o dochodzie w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa wieloosobowego nie przekraczającym 50% wartości najniższego wynagrodzenia za pracę, publikowanej przez Radę Ministrów w Dzienniku Ustaw lub do 75% tego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym.

Uchwałą tą do zasobu lokali socjalnych w 2004r. zakwalifikowano ogółem 237 mieszkań. Do zasobu tego zaliczone zostały wszystkie posiadane przez Gminę mieszkania o obniżonym standardzie, wyposażone jedynie w podstawowe urządzenia techniczne.

Co do zasady lokale socjalne w Gminie Czeladź nie posiadają w swym wyposażeniu łazienki, sanitariatu, gazu i centralnego ogrzewania, usytuowane są w najstarszych budynkach w mieście, wyposażonych w piecowy system ogrzewania (na węgiel), posiadają dostęp do sanitariatu zlokalizowanego na podwórzu lub w korytarzu (przeznaczonego do wspólnego użytku wszystkich lokatorów). W instalacje wodno-kanalizacyjne (jako podstawowe urządzenie techniczne) wyposażonych jest niecałe 8% wszystkich mieszkań gminnych.

Do wyodrębnionego zasobu lokali socjalnych zaliczono już istniejące mieszkania tej kategorii oraz lokale mieszkalne wynajmowane obecnie na zasadach ogólnych ale spełniające parametry techniczne lokali socjalnych, wymagające przekwalifikowania na lokale socjalne w przyszłości po ich odzyskaniu do ponownego zasiedlenia po zakończeniu istniejącego najmu.

Na przestrzeni lat 2004-2008 zasób ten zwiększył się do **274 lokali socjalnych** dzięki prowadzeniu polityki Gminy zmierzającej do powiększenia zasobu.

Największy przyrost zasobu lokali socjalnych nastąpił w okresie ostatnich 5 lat dzięki nabywaniu nieruchomości mieszkaniowych od prywatnych właścicieli, co spowodowało powiększenie tego zasobu do obecnego stanu o 37 mieszkań. W latach poprzedzających ten okres Gmina nie prowadziła polityki nabywania budynków od prywatnych właścicieli.

Dla powiększenia zasobu lokali socjalnych w okresie od 2003r. do 2008r. **Gmina łącznie nabyła na własność 4 nieruchomości i udział we własności 1 nieruchomości (w 1/2 jej części), tj.:**

- w 2004 – 1 budynek o łącznej liczbie 10 mieszkań
- w 2006 – 1 budynek o liczbie 4 mieszkań
- w 2007 – 1 budynek o liczbie 18 mieszkań
- w 2008 – 1 budynek o liczbie 2 mieszkań
- w 2008 – ułamkowy udział w nieruchomości (do dyspozycji 3 mieszkania).
oraz
- w 2008 – 1 budynek o liczbie 6 mieszkań, które jednak nie powiększają zasobu lokali socjalnych z uwagi na wieloletnie administrowanie budynkiem przez gminę na zasadzie zarządu powierzonego i dysponowanie mieszkaniem w nim usytuowanymi na potrzeby najmu lokali socjalnych.

Istniejący obecnie zasób lokali socjalnych, na który składają się lokale socjalne już przekwalifikowane w poprzednim okresie z sukcesywnie odzyskiwanych lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie i faktycznie wynajmowane jako lokale tej kategorii, stanowią natomiast **193 lokale o powierzchni użytkowej 5 754,13 m².**

81 pozostałych mieszkań, zaliczonych do wyodrębnionego zasobu lokali socjalnych ze względu na niski standard, wymaga przekwalifikowania na lokale socjalne w następnych latach, tj. po ich odzyskaniu przez gminę bezpośrednio po zakończeniu trwającego obecnie stosunku najmu.

Zasób lokali socjalnych, którym Gmina dysponuje obecnie, stanowi **8,5% całkowitego stanu** wszystkich mieszkań znajdujących się w gminnym zasobie. Pod względem udziału liczby lokali

socjalnych w ogólnej ilości mieszkań w gminnym zasobie mieszkaniowym Czeladź nie odbiega od innych miast w kraju.

Od 2004r. umowę najmu lokalu socjalnego w zasobach gminy Czeladź zawiera się na okres 2 lat (poprzednio na czas 12 miesięcy) z możliwością jej przedłużenia, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji materialnej uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Odzysk mieszkań socjalnych wskutek zakończenia najmu jest zjawiskiem rzadkim, z uwagi na uprawnienia najemców do przedłużania najmu, wynikające z pozostawania przez nich w trudnej sytuacji materialnej. Najemcom nie posiadającym uprawnień do kontynuowania najmu Gmina oferuje mieszkania standardowe w swoim zasobie, o ile spełniają regulaminowe kryteria dochodowe do korzystania z tej formy pomocy mieszkaniowej.

Pozostałe mieszkania

Mieszkania nie zaliczone do zasobu lokali socjalnych - w ilości **2 068** – wynajmowane są na zasadach ogólnych na czas nie oznaczony osobom o niskim dochodzie, uniemożliwiającym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym ich zakresie.

W zasobie tym wyodrębniono **1 906 mieszkań standardowych** (o średnim standardzie), wyposażonych w podstawowe instalacje oraz w urządzenie kąpielowe, sanitariat, instalację gazową ale ogrzewane piecami węglowymi.

Lokale tworzące ten zasób wynajmowane są osobom o dochodzie w granicach od 50% do 100% wartości najniższego wynagrodzenia za pracę, publikowanej przez Radę Ministrów w Dzienniku Ustaw w przeliczeniu na 1 członka gospodarstwa wieloosobowego lub od 75% do 175% tego wynagrodzenia w gospodarstwie jednoosobowym.

Mieszkania standardowe stanowią najliczniejszą grupę w zasobie mieszkaniowym Gminy, ich udział w ogólnym zasobie wynosi aż **84,3%**. Prawie wszystkie mieszkania tej kategorii usytuowane są w budynkach stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe.

Podjęte w ostatnich latach działania Gminy, polegające na modernizacji 5 istniejących budynków Wspólnot Mieszkaniowych o standardowym wyposażeniu poprzez doprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania, zasilanych z sieci miejskiej, połączonej z termo-renowacją elewacji oraz na budowie 1 budynku wielo-mieszkaniowego, pozwoliły na wyodrębnienie **162 mieszkań o podwyższonym standardzie**.

Są to mieszkania w 6 budynkach, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania. Część z nich (37 mieszkań w nowym budynku stanowiącym pełną własność Gminy) wybudowano na potrzeby osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem zasad dot. likwidacji barier architektonicznych.

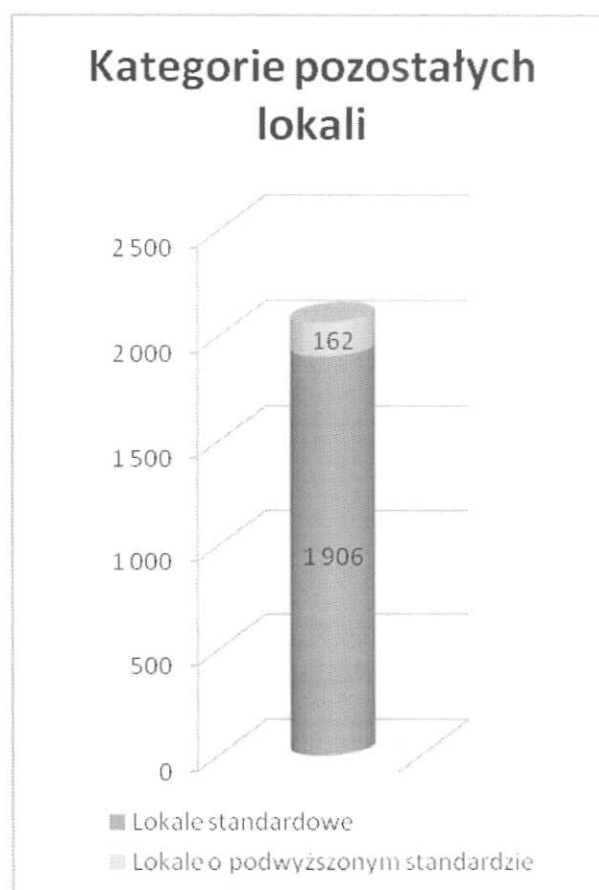
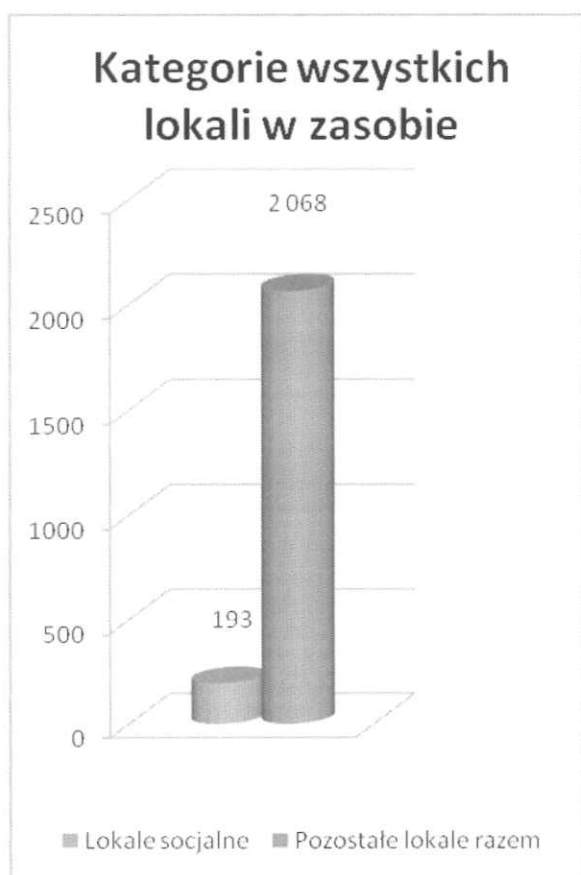
Mieszkania o podwyższonym standardzie wynajmowane są osobom o nieco wyższym dochodzie. Ze względu na wyższy czynsz najmu mieszkań tej kategorii kryterium uprawniające do zamieszkania w budynku o podwyższonym standardzie wynosi dla osób w gospodarstwach wieloosobowych od 80% do 120% najniższego wynagrodzenia za pracę lub od 100% do 180% tego wynagrodzenia w gospodarstwach jednoosobowych.

Ze względu stosunkowo krótki okres funkcjonowania polityki inwestycyjnej, mającej na celu podwyższanie standardu budynków mieszkalnych w zasobie Gminy, stan zasobu mieszkań tej kategorii wynosi zaledwie **7,2%** w całkowitej substancji mieszkaniowej dysponowanej przez Gminę na potrzeby osób niezamożnych.

Tabela nr 4. Kategorie mieszkań w zasobie Gminy.

Kategoria lokali	Ilość lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Udział ilościowy w zasobie mieszkaniowym
Lokale socjalne	193	5 754,13	8,5%
Pozostałe lokale razem	2 068	90 577,11	91,5%
Lokale standardowe	1 906	83 304,30	84,3%
Lokale o podwyższonym standardzie	162	7 272,81	7,2%
Razem	2 261	96 331,24	100%

Wykres nr 3. KATEGORIE LOKALI W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY



Biorąc pod uwagę wielkość mieszkań komunalnych w całkowitym zasobie Gminy przeważają mieszkania 3 izbowe o powierzchni 40-50 m² i 2 izbowe w granicach 30-40 m², co ma korzystny wpływ na możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin 3 i 4 osobowych, najczęściej z małymi dziećmi, które przeważają wśród osób ubiegających się o mieszkanie w zasobie gminy.

Tabela nr 5. Wielkość mieszkań komunalnych w zasobie Gminy.

Powierzchnia użytkowa mieszkań	Udział w zasobie komunalnym
Do 20 m ²	2%
20 – 30 m ²	9%
30 – 40 m ²	27%
40 – 50 m ²	44%
Powyżej 50 m ²	18%
Metraż przeciętny	43 m²

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2009-2013 ulegać będzie ciągłym zmianom.

Powiększanie zasobu lokali socjalnych w drodze naturalnego ruchu ludności, pozwalającego na systematyczne przekwalifikowanie mieszkań o obniżonym standardzie, powodować będzie zmniejszanie się zasobu lokali standardowych, które stopniowo należy modernizować dla poprawy standardu zamieszkiwania.

Zasób lokali standardowych będzie się także systematycznie zmniejszać z powodu:

- sprzedaży mieszkań na rzecz najemców
- konieczności wyburzenia domków fińskich.

Proces ten jest zgodny z dążeniem Gminy do systematycznego powiększania zasobu lokali socjalnych ze względu na wyznaczone priorytety zaspokajania potrzeb osób najuboższych w zakresie najmu łatwych do utrzymania lokali socjalnych, jednak winien być wspomagany procesem inwestycyjnego tworzenia nowych obiektów mieszkalnych o charakterze socjalnym i nabywaniem budynków od prywatnych właścicieli.

Kierunek działań Gminy w tym zakresie wyznaczony został uchwałą Nr XXXII/413/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 lutego 2008r. w sprawie przyjęcia Programu „Mieszkanie”.

2. Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź

Na efektywność gospodarowania przez Gminę zasobem mieszkaniowym najbardziej niekorzystny wpływ ma struktura wiekowa budynków tworzących ten zasób.

2.1 Stan techniczny budynków

W 94% posiadany obecnie zasób mieszkaniowy Gminy Czeladź stanowią budynki bardzo stare, ponad 50-letnie, z wyeksploatowanymi i przestarzałymi instalacjami wyposażenia technicznego,

w szczególności z instalacją elektryczną wymagającą dostosowania (wymiany) do wymaganych obecnie nowych norm energetycznych.

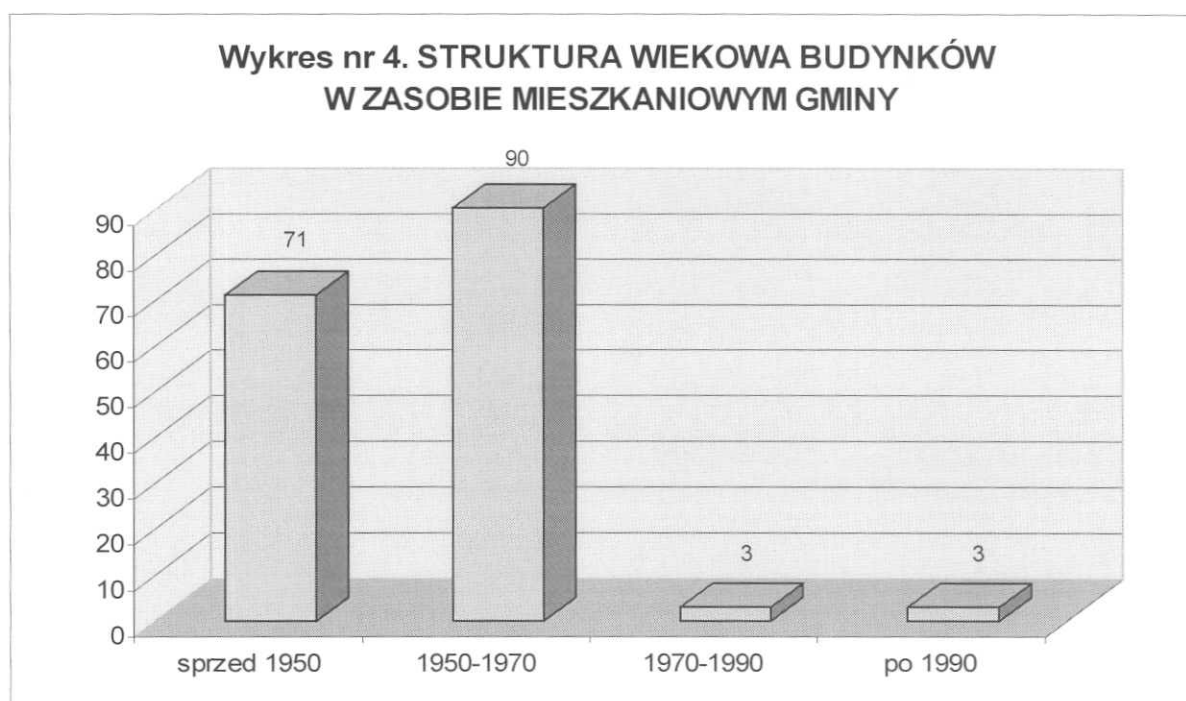
Ponad połowa całego zasobu - 90 budynków, co stanowi 57,8%, pochodzi z lat 1954-1976 a 67 budynków pochodzi sprzed 1950r. (głównie są to budynki przedwojenne).

W latach 70.tych powstały zaledwie 3 nowe budynki komunalne.

W okresie ostatnich 10 lat Gmina powiększyła swój zasób mieszkaniowy o 7 budynków mieszkalnych, w tym:

- 2 pochodzące z adaptacji baraków biurowych byłego przedsiębiorstwa państwowego w 1998r.,
- 1 nowoczesny budynek bez barier architektonicznych wybudowany w 2007r. w ramach własnych inwestycji Gminy
- 4 budynki (sprzed 1950r.) nabyte na własność od prywatnych właścicieli w latach 2004-2008.

Skutkiem intensyfikacji działań Gminy po 2003 r. w zakresie powiększania zasobu mieszkaniowego w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zasób ten powiększył się o 37 mieszkań nowoczesnych o wysokim standardzie i 35 mieszkań o niskim standardzie.



Pomimo faktu, że substancja mieszkaniowa Gminy to głównie budynki stare, to jednak 50% z nich wymaga jedynie bieżących napraw, a 22% znajduje się w stanie dobrym.

Liczba budynków wymagających bieżącego remontu na przestrzeni lat 2003-2008 ulega ponadto systematycznie zmniejszeniu.

W roku 2004 było ich 129, w 2005 – 101, w 2006 – 93.

Wzrasta natomiast liczba budynków, których stan techniczny ocenia się jako dobry.

W 2004 było takich budynków 14, w 2005 – 25, w 2006 – 27.

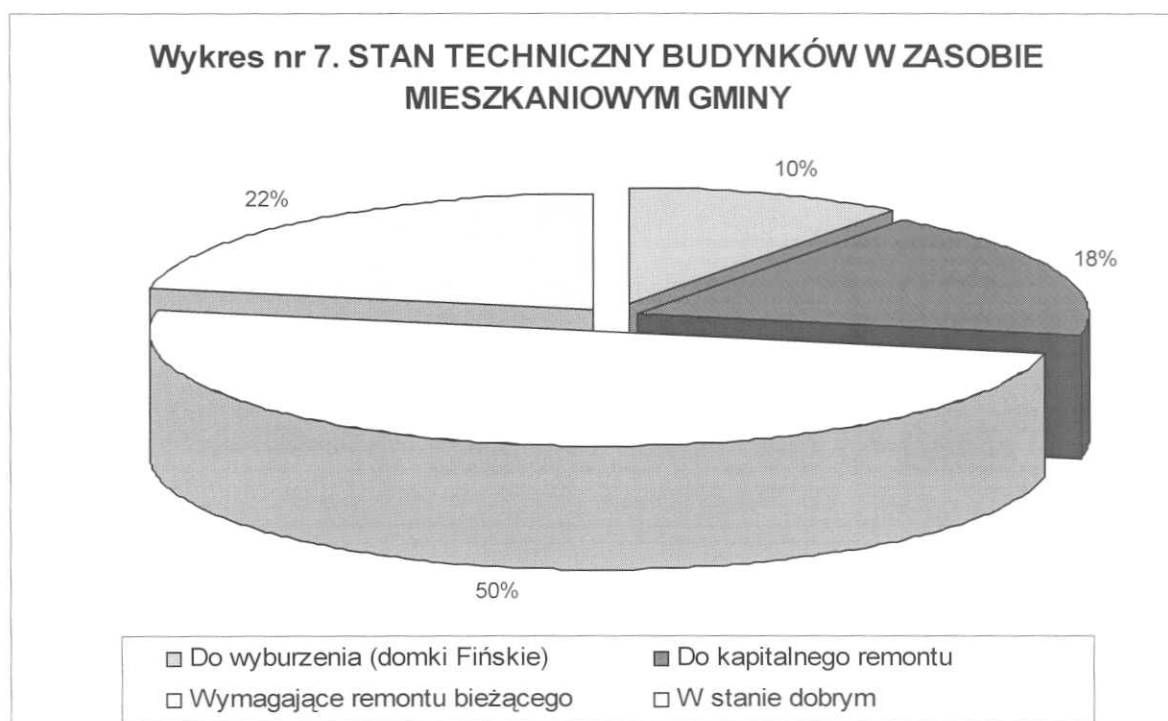
Do wyburzenia pod inwestycje miejskie kwalifikuje się obecnie 16 domków fińskich.

Do kapitalnego remontu przeznaczono 30 budynków (18% zasobu), który planuje się przeprowadzić w połączeniu z modernizacją obiektów.

Liczba tych budynków zmalała o 8 (w okresie poprzednich lat było ich 38).

Tabela nr 6. Stan techniczny budynków

Stan techniczny budynków	Ilość budynków	Udział procentowy w zasobie
Do wyburzenia (domki fińskie)	16	10%
Do kapitalnego remontu	31	18%
Wymagające remontu bieżącego	84	50%
W stanie dobrym	36	22%



2.2. Stan techniczny lokali mieszkalnych

W substancji mieszkaniowej Gminy przeważają lokale o średnim standardzie, wyposażone w urządzenia wodno-kanalizacyjne, sanitariat, łazienki i instalację gazową.

Mieszkania w 6 budynkach posiadają instalację centralnego ogrzewania, co stanowi 4,5% zasobu.

Mieszkania w pozostałych budynkach posiadają ogrzewanie piecowe na węgiel lub indywidualnie zakładane przez najemców ogrzewanie etażowe z gazowymi piecami CO lub zasilane energią elektryczną.

1 budynek (2% zasobu), będący własnością gminy, przystosowany jest do potrzeb osób niepełnosprawnych (bez barier architektonicznych), a lokale mieszkalne w tym budynku mają szczególne przeznaczenie – wynajmowane są wyłącznie osobom dotkniętym znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności.

Zdecydowana większość mieszkań wyposażona jest w łazienki (86,9%), sanitariat w obrębie lokalu (89,7%), gaz przewodowy (86,9%), a prawie wszystkie mieszkania posiadają instalację wodno-kanalizacyjną (99,8%).

Zdecydowanie największą grupę mieszkań, bo aż 83% zasobu, stanowią lokale wyposażone w łazienkę z wc i w instalację gazową, ale ogrzewane piecami węglowymi.

Najmniej jest z kolei mieszkań wyłącznie z łazienką lub wc (bez gazu i bez co) – bo zaledwie 15 (0,6% zasobu).

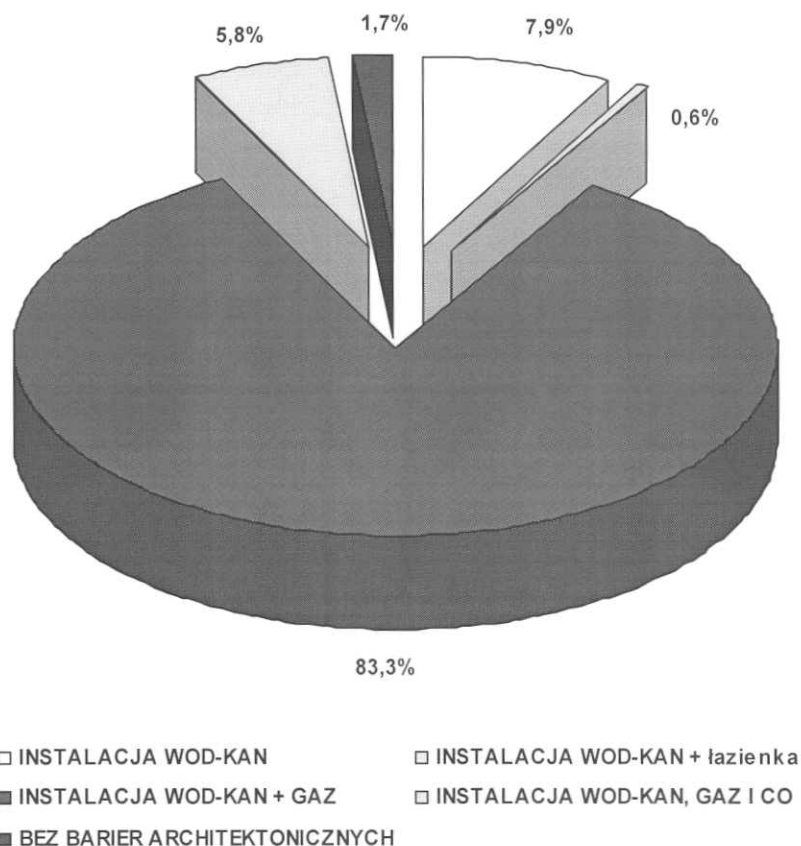
Mieszkania przystosowane przez Gminę dla potrzeb osób niepełnosprawnych także stanowią niewielki udział w ogólnym zasobie, jest to 37 nowych mieszkań wybudowanych w 2007r. (1,7% zasobu).

Niewielką grupę lokali stanowią jednocześnie mieszkania o podstawowym wyposażeniu w wodociąg i kanalizację (tylko 9% zasobu).

Tabela nr 7. Standard mieszkań komunalnych.

Wyposażenie lokali mieszkalnych	Ilość lokali mieszkalnych
Wyłącznie w instalację wod-kan	209
W instalację wod-kan + łazienkę/wc	15
W instalację wod-kan + łazienkę z wc + gaz	1875
W instalację wod-kan + łazienkę z wc + gaz + co	162
w tym bez barier architektonicznych	37

**Wykres nr 6 - STANDARD KOMUNALNYCH LOKALI
MIESZKALNYCH**



Z uwagi na duży stopień zużycia budynków tworzących mieszkaniowy zasób Gminy wynikający z faktu, iż w 94% pochodzą one sprzed 50 lat, wymagane jest zintensyfikowanie działań mających na celu doposażenie w brakujące instalacje, wymianę instalacji na nowe zgodne z wymogami nowych norm technicznych i przeprowadzenie remontu.

Pomimo tego faktu zasób mieszkaniowy Gminy utrzymywany jest obecnie na średnim poziomie technicznym. Zaledwie 10% zasobu podlega wyburzeniu, przy czym wielkość tę stanowią wyłącznie domki fińskie podlegające rozbiórce pod inwestycje miejskie (ponoszenie nakładów na remonty tych domków było na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat ekonomicznie nieuzasadnione).

Natomiast 77% zasobu to budynki wymagające jedynie bieżących remontów i napraw, wśród nich 22% zalicza się do stanu dobrego.

Stan techniczny budynków i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najważniejszych i najpilniejszych problemów do rozwiązania w sektorze gospodarki mieszkaniowej.

3. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź na lata 2009-2013

3.1. Zasób lokali socjalnych

Działania Gminy, wynikające z uchwały Nr XXXII/413/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 lutego 2008r. w sprawie przyjęcia Programu „Mieszkanie”, ukierunkowane przede wszystkim na **powiększenie zasobu lokali socjalnych**, wynikają bezpośrednio ze znacznego wzrostu zobowiązań Gminy na rzecz osób eksmitowanych, orzeczonych na mocy wyroków sądowych i wymaganych pod rygorem zapłaty odszkodowań wierzycielom za opóźnienia realizacji tych orzeczeń oraz stale utrzymujące się na wysokim poziomie zapotrzebowanie osób i rodzin najuboższych na własne lokum.

Pomimo uprawnienia gminy do swobodnego tworzenia własnych zasad gospodarowania i wynajmowania lokali socjalnych, w tym określania podmiotów uprawnionych do najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego narzuca gminie **obowiązek ustawowy** zapewnienia lokalu socjalnego osobie (rodzinie), wobec której sąd orzekł nakaz opróżnienia lokalu dotychczas zajmowanego (eksmisję) z jednoczesnym uprawnieniem do lokalu socjalnego.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób do takiego lokalu biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z dotychczas zajmowanego lokalu oraz ich szczególną sytuację rodzinną i materialną.

Sąd ma obowiązek ustawowy orzec to uprawnienie wobec:

- a) kobiety w ciąży,
- b) małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
- c) obłożnie chorych,
- d) emerytów i rencistów spełniających kryteria do świadczenia z pomocy społecznej,
- e) osoby posiadającej status bezrobotnego,
- f) osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały, chyba, że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

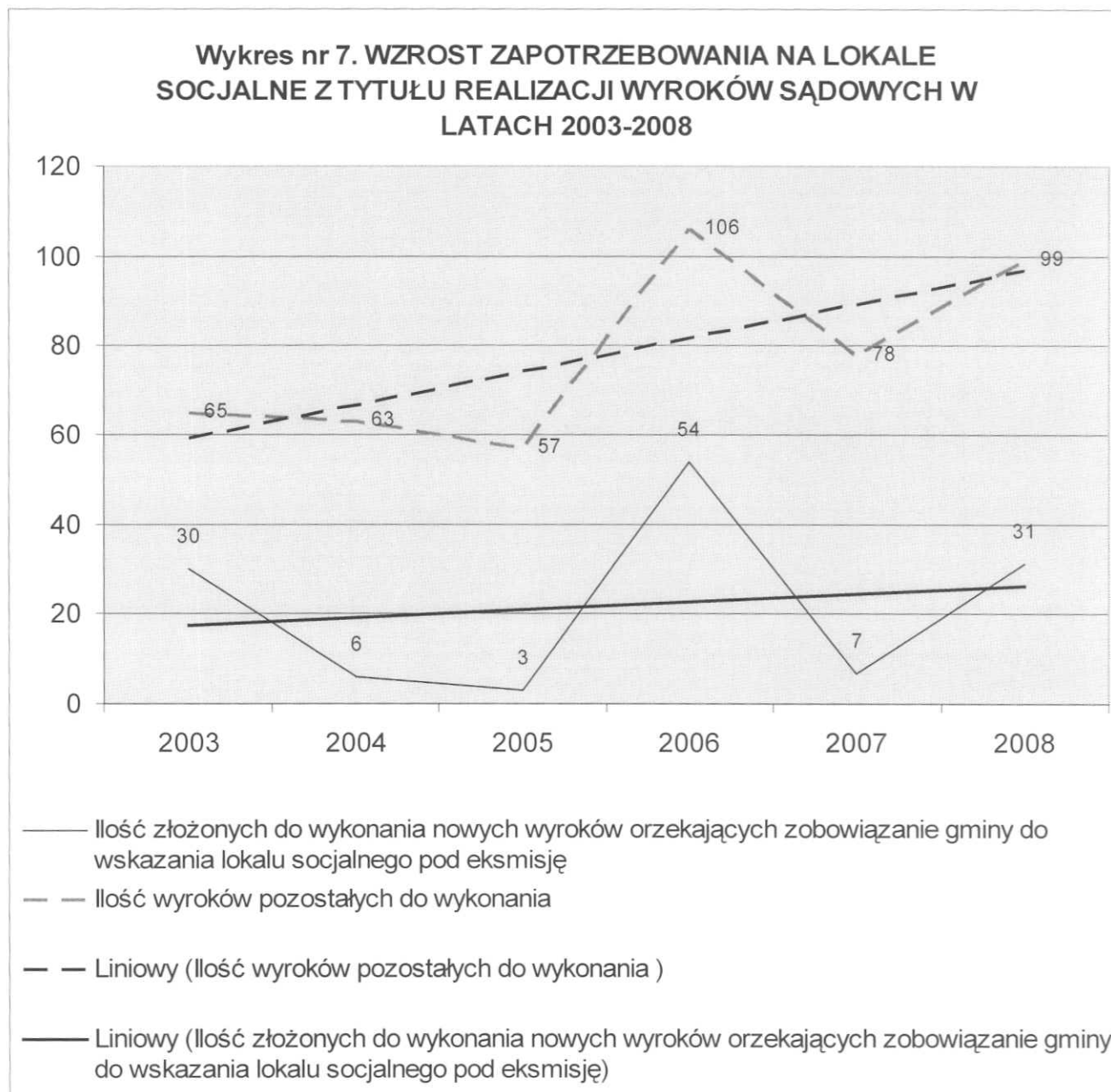
Poszerzenie katalogu osób uprawnionych na mocy orzeczeń sądowych do lokali socjalnych oraz zmiany ustawowe, zabraniające w praktyce wykonywania eksmisji na bruk, mają bezpośredni wpływ na przewidywany wzrost zapotrzebowania na lokale socjalne, których niewystarczająca liczba pozwala obecnie na realizację najwyżej kilku wyroków eksmisyjnych rocznie.

Analizując problem realizacji zobowiązań gminy w zakresie dostarczania lokali socjalnych pod wykonanie eksmisji należy wyróżnić inną odpowiedzialność gminy, już nie o charakterze lokalowym, a finansowym.

W przypadku niewykonania ustawowego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi (wierzycielowi) przysługuje **roszczenie odszkodowawcze do gminy**, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami).

Z tytułu realizacji ustawowego obowiązku zapewnienia lokali socjalnych dla osób eksmitowanych Gmina posiada do wykonania **99 wyroków sądowych**.

Szacuje się, że w związku z koniecznością zapewnienia lokalu socjalnego praktycznie każdej eksmitowanej osobie, potrzeby w tym zakresie wzrosną w latach 2009-2013 co najmniej o 100 lokali (przyjmując średnią 20 wniosków rocznie = ok. 20% rocznych potrzeb ogólnie).



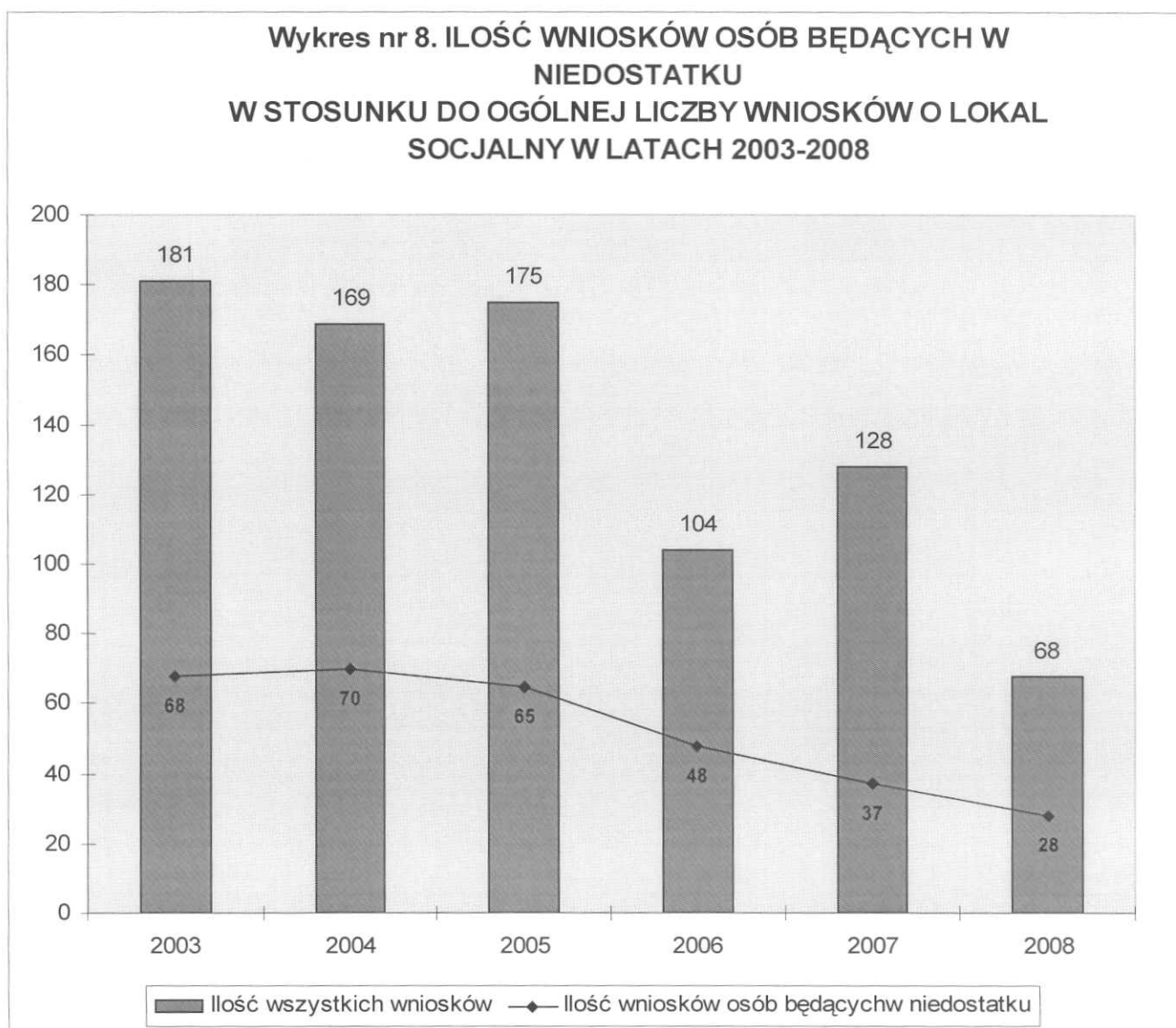
Dla pełnego wykonania zobowiązań dostarczenia lokali socjalnych na podstawie orzeczeń sądowych w okresie 2009-2013 Gmina winna posiadać co najmniej **170 mieszkań** tej kategorii (34 mieszkania rocznie).

Niezależnie od obowiązku dostarczenia lokali socjalnych osobom eksmitowanym, Gmina posiada zobowiązania w analogicznym zakresie wobec mieszkańców znajdujących się w

niedostatku i wymagających pomocy mieszkaniowej miasta, bądź posiadających status bezdomności, bądź zamieszkujących w bardzo trudnych warunkach lokalowych.

Uchwała Nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. ze zmianami w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy wprowadziła szereg zmian zarówno w określeniu kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu winny być zawierane w pierwszej kolejności, jak też samego procesu kwalifikacyjnego.

Zmiany zasad wynajmowania lokali mieszkalnych w zasobie Gminy, w tym kryteriów uprawniających do najmu, przyniosły oczekiwane rezultaty w postaci systematycznego spadku zobowiązań Gminy wobec osób ubiegających się o mieszkanie z powodu niskich dochodów, uniemożliwiających im zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie. Dalsze zmiany regulacji prawnych w tym zakresie nie są więc obecnie wymagane.



Na podstawie analizy danych z ostatnich 6 lat obserwuje się niewielki spadek wielkości potrzeb najuboższej grupy społecznej w zakresie najmu lokali socjalnych.

Liczba wniosków osób znajdujących się w niedostatku stanowi średnio **38,5% w skali roku** ogólnego zapotrzebowania na mieszkanie socjalne (wliczając potrzeby wynikające z obowiązku realizacji wyroków sądowych orzekających eksmisję do lokalu socjalnego oraz z ustawowego uprawnienia do przedłużenia nawiązanego najmu na podstawie zawartych wcześniej umów).

Zobowiązania Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych wynikają jednak nie tyle z liczby złożonych wniosków, co z ilości wniosków przyjętych do realizacji wg. obowiązującego procesu kwalifikacyjnego i kształtują się niezależnie od wielkości zapotrzebowania na lokale socjalne tej grupy społecznej. Należy przyjąć, że przy obniżonym obecnie kryterium dochodowym do najmu lokali socjalnych kwalifikuje się przeciętnie ok. 50-60% spośród wszystkich wnioskodawców zgłaszających zapotrzebowanie.

Przewiduje się, że zakres wymaganej pomocy mieszkaniowej Gminy na rzecz najuboższej grupy mieszkańców będzie w każdym następnym roku coraz mniejszy, jednak potrzeby te kształtować się będą nadal w granicach do 30 mieszkań rocznie.

Na liście osób uprawnionych do najmu mieszkania socjalnego z powodu bardzo niskiego dochodu, na dostarczenie mieszkania oczekuje 80 osób (dane po zakończeniu III kwartału 2008r. wykazane narastająco z poprzednich lat), a okres oczekiwania na mieszkanie wydłużył się do 6,5 roku.

Do pełnego wykonania zobowiązań w tym zakresie, z uwzględnieniem systematycznie składanych nowych wniosków, Gmina potrzebować będzie w okresie 2009-2013 co najmniej **170 mieszkań, tj. 34 mieszkania rocznie.**

Łączną ilość lokali socjalnych niezbędnych dla zabezpieczenia potrzeb osób najuboższych i eksmitowanych szacuje się wobec powyższego na **340 lokali w okresie następnych 5 lat, tj. przeciętnie 68 mieszkań rocznie.**

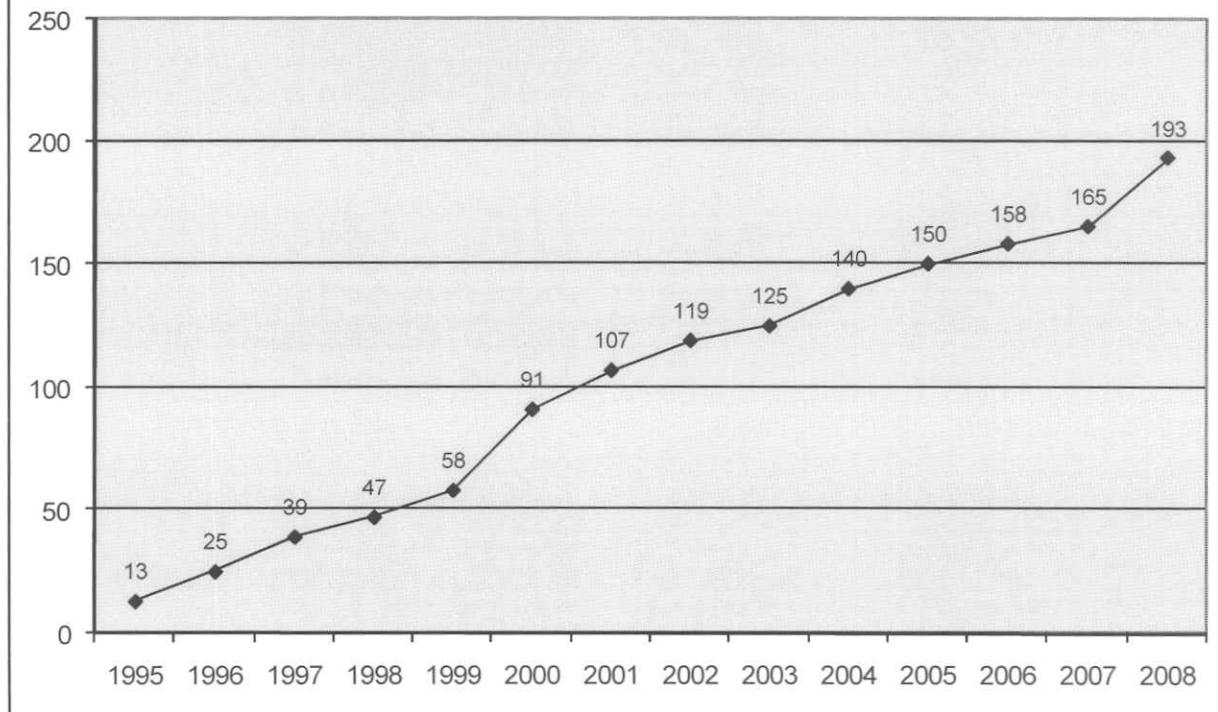
Realizacja potrzeb odbywa się obecnie z wykorzystaniem odzyskiwanych po zakończeniu najmu lokali socjalnych, przekwalifikowanych na socjalne lokale mieszkalnych oraz pozyskanych w drodze nabywania budynków prywatnych na własność Gminy.

W skali roku w okresie ostatnich 5 lat Gmina posiadała do zasiedlenia średnio 20 mieszkań socjalnych.

Należy przyjąć, że wielkość odzyskanych do dyspozycji mieszkań tej kategorii z tytułu naturalnego ruchu ludności nie utrzyma się na tym poziomie i spadnie do 15 lokali rocznie. Do przekwalifikowania na lokale socjalne pozostaje bowiem już tylko 81 mieszkań, które stanowią będą bazę realizacji przyznanych uprawnień do najmu w przedmiotowym zakresie.

Nie należy także oczekiwać dużego odzysku lokali socjalnych obecnie wynajmowanych z uwagi na systematycznie powtarzający się proces przedłużania umów najmu na rzecz dotychczasowych najemców, pozostających nadal w sytuacji materialnej uzasadniającej korzystanie z pomocy mieszkaniowej gminy.

**Wykres nr 9. LICZBA ISTNIEJĄCYCH LOKALI SOCJALNYCH
WG STANU NA KONIEC ROKU W LATACH 1995-2008**



Posiadany zasób mieszkaniowy nie jest wystarczający na pokrycie bieżących potrzeb, dlatego też Gmina przystąpiła do realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie **domu samotnego rodzica przy ul. Szpitalnej 5 c w Czeladzi**.

W budynku przewiduje się pozyskać 6 mieszkań socjalnych specjalnego przeznaczenia, w tym 1 dla osoby niepełnosprawnej. Prace zostały rozpoczęte a ich zakończenie przewiduje się w roku 2009.

Ponadto zamierzeniem Gminy jest realizacja **2 budynków socjalnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków przy ul. Szpitalnej 50 i 52 w Czeladzi**, o powierzchni 358,72 m² i o ilości 10 lokali socjalnych każdy.

Łącznie w ramach tego przedsięwzięcia Gmina wybuduje 20 dodatkowych mieszkań socjalnych, w tym 2 dla osób niepełnosprawnych.

Biorąc z kolei pod uwagę niedobór mieszkań socjalnych na pełne zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Czeladzi znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, uzasadniającej przyznanie im uprawnień do najmu takiego lokalu, a przede wszystkim na realizację zobowiązań wynikających z wyroków sądowych orzekających eksmisję do wskazanego przez gminę lokalu socjalnego, zachodzi konieczność **kontynuowania prowadzonej polityki nabywania budynków od właścicieli prywatnych**.

W prognozowanym okresie Gmina planuje nabyć na wtórnym rynku nieruchomości co najmniej 5 wielo-mieszkaniowych budynków prywatnych i zwiększyć tą drogą posiadany zasób o dalszych 40 mieszkań socjalnych.

Opracowana prognoza wielkości zasobu lokali socjalnych wskazuje, iż do końca roku 2013 **zasób mieszkań socjalnych ulegnie zwiększeniu o 147 lokali do stanu 340 lokali socjalnych**.

Nie przewiduje się bowiem ubytków lokali w tym zasobie.

Tabela nr 8. Prognoza wielkości zasobu lokali socjalnych w latach 2009-2013.

Lp.	Specyfikacja	Jednostka	Stan obecny	Prognoza wielkości zasobu				
			2008	2009	2010	2011	2012	2013
1	Ilość lokali wchodzących (prognoza) w skład zasobu lokali socjalnych na koniec roku:	szt.	193	214	243	270	305	340
		m ²	5 754,13	6 498,32	7 520,27	8 452,06	9 669,74	10 887,42
2.	Ilość lokali socjalnych odzyskanych do ponownego zasiedlenia (naturalny ruch ludności) nie powodujących zmian w wielkości zasobu	szt.	6	10	15	10	15	10
		m ²	175,23	290,45	450,32	290,71	450,18	450,11
3.	zakładany łączny przyrost liczby lokali	szt.	28	21	29	27	35	35
		m ²	957,92	744,19	1 021,95	931,79	1 217,68	1 217,68
3.1	Ilość lokali mieszkalnych przekwalifikowanych na lokale	szt.	16	17	17	17	15	15
		m ²	582,71	619,12	619,12	619,12	546,29	546,29
3.2	Ilość lokali uzyskanych w drodze inwestycji budowlanych Gminy	szt.	0	0	6	0	10	10
		m ²	0	0	215,23	0	358,72	358,72
3.3	Ilość lokali pozyskanych w drodze nabycia budynków prywatnych	szt.	12	4	6	10	10	10
		m ²	375,21	125,07	187,60	312,67	312,67	312,67
4.	Powiększenie zasobu lokali socjalnych Gminy w stosunku do roku bazowego 2008.	% (dane z poz.1)	100	110	126	140	158	176

Źródło: opracowanie własne.

Przyjmując powyższe rozwiązania Gmina posiadać będzie w skali roku 41 mieszkań do wynajęcia, co wobec konieczności wynajęcia 68 mieszkań socjalnych, pozwoli wykonać 60% wszystkich zobowiązań w tym zakresie.

3.2. Zasób pozostałych lokali

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2009-2013 ulegać będzie ciągłym zmianom.

Z jednej strony systematyczne przekształcanie części istniejącego zasobu mieszkaniowego o niskim standardzie na lokale socjalne powodować będzie **zmniejszenie liczby zasobu mieszkań pozostałych**. Jak wykazano w pkt.3.1 będzie to **ubytek o 81 mieszkań**.

Zmniejszenie obecnego stanu zasobu pozostałych lokali następować będzie także w związku z kontynuacją sprzedaży lokali oraz z systematyczną rozbiórką domków fińskich.

Ponadto przewiduje się dokonanie likwidacji dalszych 10 domków (2 domki rocznie), nie tyle z powodu potrzeby przygotowania terenu pod inwestycje, co ze względu na niewłaściwy stan techniczny i nieopłacalność prowadzenia remontów.

Przyjęty plan sprzedaży mieszkań komunalnych i domków fińskich przewiduje w okresie 5 następnych lat **ubytek o 87 mieszkań**, natomiast realizacja planu wyburzania 2 domków fińskich rocznie spowoduje **ubytek o 10 dalszych lokali**.

Możliwe jest także wycofywanie budynków prywatnych z zarządu gminnego po uprzednim uregulowaniu stanu prawnego przez spadkobierców właścicieli.

Przyjęta prognoza wielkości zasobu mieszkań komunalnych zakłada, że do końca 2013 roku **zasób mieszkań komunalnych**, wynajmowanych na czas nieoznaczony **zmniejszy się o 178 lokale** zaliczane obecnie do kategorii standardowych, tj. o ok. 10 % tego zasobu.

Z drugiej strony zasób mieszkaniowy Gminy będzie się zwiększał. Wynikać to będzie z realizacji zamierzenia przejęcia mieszkań pokopalnianych od Spółki Restrukturyzacji Kopalń.

Powiększenia zasobu mieszkań komunalnych Gmina Czeladź upatruje przede wszystkim w zamiarze przekazania Gminie przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń 135 budynków o 920 lokalach, w tym 102 budynki w całości na własność Gminy oraz w 33 budynkach część udziałów we własności.

Mieszkania te przejmowane będą etapami, z których I i II nastąpi w 2009r. W ramach tych dwóch etapów Gmina pozyska 165 lokali o łącznej powierzchni 7 303,21 m². Następny etap przejęcia 755 mieszkań od SRK przewiduje się zrealizować w 2010r.

Zdecydowana większość budynków pochodzi sprzed 1950r. Stanowią one 78 % zasobu i przewiduje się, że ich standard jest niski. Gmina po pozyskaniu tych budynków będzie mogła zaliczyć je do zasobu lokali socjalnych.

Ze względu na brak szczegółowych danych dot. struktury, wielkości i przede wszystkim stanu technicznego przekazywanego zasobu nie zachodzi obecnie możliwość dokonania podziału w aspekcie powiększenia zasobu lokali socjalnych i zasobu pozostałych mieszkań. Nie zachodzi także możliwość określenia prognostycznych wielkości nakładów wymaganych na poprawę stanu technicznego przejętych mieszkań.

Tabela nr 9. Prognoza wielkości zasobu lokali pozostałych w mieszkaniowym zasobie Gminy w latach 2009-2013.

Lp.	Specyfikacja	Jednostka	Stan obecny	Prognoza wielkości zasobu				
			2008	2009	2010	2011	2012	2013
1.	Ilość lokali wchodzących (prognoza) w skład zasobu pozostałych lokali na koniec roku:	szt.	2 068	2 201	2 921	2 885	2 848	2 810
		m ²	90 577,11	96 643,90	128 604,32	127 100,18	125 528,31	118 905,36
2.	Ilość lokali odzyskanych do ponownego zasiedlenia (naturalny ruch ludności) nie powodujących zmian w wielkości zasobu	szt.	46	28	32	36	44	45
		m ²	1 837,10	1 118,23	1 277,98	1 437,73	1 757,22	1 797,16
3.	zakładany łączny przyrost liczby lokali (przejecie od SRK)	szt.	5	165	755	0	0	0
		m ²	257,81	7 303,21	33 417,72	0	0	0
4.	Zakładany ubytek lokali łącznie (4.1+4.2+4.3)	szt.	21	32	35	36	37	38
		m ²	812,09	1 236,42	1 457,30	1 504,14	1 571,87	6 622,95
4.1	Ilość lokali sprzedanych	szt.	2	13	16	17	20	21
		m ²	96,45	528,68	749,56	796,40	936,96	988,04
4.2	Ilość lokali wyburzonych	szt.	3	2	2	2	2	2
		m ²	132,93	88,62	88,62	88,62	88,62	88,62
4.3	Ilość lokali mieszkalnych przekwalifikowanych na lokale socjalne	szt.	16	17	17	17	15	15
		m ²	582,71	619,12	619,12	619,12	546,29	546,29
4.	Stan zasobu lokali w stosunku do roku bazowego 2008.	% (dane z poz.1)	100	106	141	140	138	136

Źródło: opracowanie własne.

Zmiany wielkości zachodząc będą także w samym zasobie mieszkań standardowych i o podwyższonym standardzie.

Powodować je będzie systematyczne podwyższanie standardu lokali wskutek ulepszania i termo-modernizacji budynków.

Wskutek modernizacji budynków komunalnych następować będzie wzrost liczby lokali o podwyższonym standardzie, a tym samym zmniejszanie liczby lokali standardowych. Zmiany te nie będą jednak powodować zmian ilościowych zasobu mieszkaniowego Gminy.

W prognozowanym okresie Gmina planuje także rozpoczęcie następujących inwestycji budowlanych:

- odtworzenie budynku zniszczonego wskutek pożaru (możliwość uzyskania 10 mieszkań)
- wzniesienie budynku w zabudowie plombowej na osiedlu Nowe Miasto (26 mieszkań)
- rozpoczęcie budowy osiedla Czeladź o łącznej ilości 260 mieszkań. Pierwsze efekty w postaci 3 budynków powstaną w 2012 i 2013 roku.

Inwestycje te planuje się jednak realizować poprzez Towarzystwo Budownictwa Społecznego, a więc nie powiększą one bezpośrednio mieszkaniowego zasobu Gminy.

W wykazie prognozowanej ilości posiadanych przez Gminę mieszkań nie ujęto więc mieszkań utworzonych w drodze tych inwestycji.

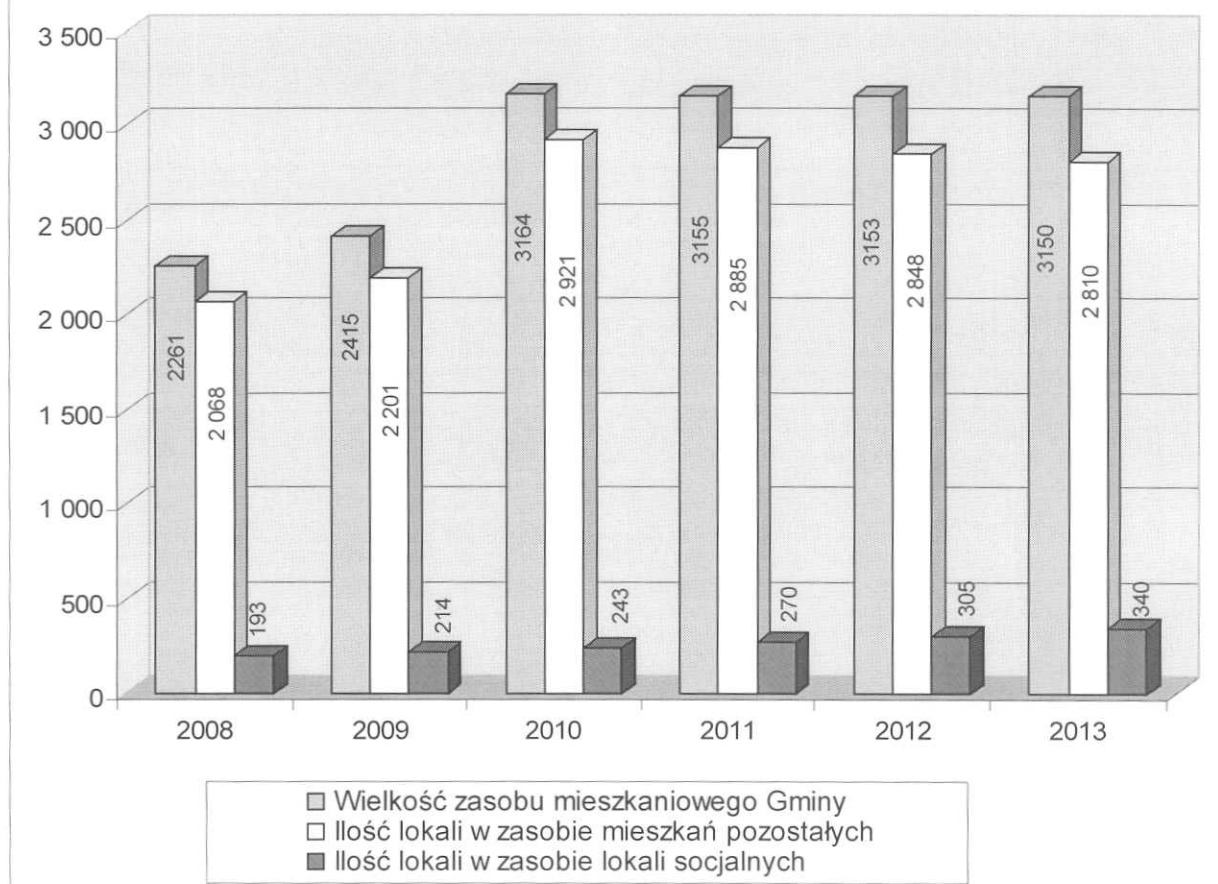
TBS, jako samorządowa osoba prawna Gminy, powołana w celu wynajmowania mieszkań mieszkańcom miasta, choć tworzy publiczny zasób mieszkaniowy, to jednak zgodnie z definicją legalną, określoną w ustawie o ochronie praw lokatorów, nie może on być zaliczony do mieszkaniowego zasobu Gminy.

Przez mieszkaniowy zasób gminy należy bowiem rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy – jednak za wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego.

Tabela nr 10. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy w okresie 2009-2013 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Wyszczególnienia	Rok bazowy 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013
Wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy	2 261	2 415	3 164	3 155	3 153	3 150
Przyrost roczny zasobu mieszkaniowego Gminy w stosunku do roku bazowego 2008	100%	107%	140%	140%	139%	139%
Ilość mieszkań w zasobie lokali socjalnych	193	214	243	270	305	340
Przyrost roczny w zasobie lokali socjalnych w stosunku do roku bazowego 2008	100%	110%	126%	140%	158%	176%
Ilość lokali w zasobie pozostałych mieszkań	2 068	2 201	2 921	2 885	2 848	2 810
Przyrost roczny w zasobie pozostałych mieszkań w stosunku do roku bazowego 2008	100%	106%	141%	140%	138%	136%

**Wykres nr 10. PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU
MIESZKANIOWEGO GMINY Z PODZIAŁEM NA LOKALE
SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE
W LATACH 2009-2013**



W sumarycznym zestawieniu prognozy wielkości zasobu lokali socjalnych i pozostałych mieszkań przewiduje się wzrost ilości mieszkań w zasobie o ok. 40% w stosunku do stanu z 2008r. Największy przyrost planuje się uzyskać w 2009 i 2010 roku, z tendencją malejącą po tym okresie. Główną przyczyną ubytku mieszkań będzie bowiem stała sprzedaż lokali obecnym ich najemcom.

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź wskazuje, że do roku 2013 zasób mieszkaniowy ulegnie znacznemu zwiększeniu. Znaczny wzrost liczby mieszkań przewiduje się przede wszystkim w zasobie lokali socjalnych – o co najmniej 76%.

Dodatkowe możliwości powiększenia zasobu mieszkań tej kategorii upatruje się w rozpoczynającym się obecnie procesie przekazania mieszkań Gminie przez SRK. Część z tych mieszkań docelowo powiększy bowiem zasób lokali socjalnych. Oczekuje się, że mieszkania pozyskane od SRK, przekształcone uchwałą Rady Miejskiej na lokale socjalne, choć obecnie zasiedlone, pozwolą w przyszłości znacznie zwiększyć odzysk

mieszkań drodze naturalnego ruchu ludności i przyspieszyć proces realizacji zobowiązań Gminy w zakresie najmu lokali socjalnych.

Wzrost liczby mieszkań komunalnych będzie także stanowić zabezpieczenie zwiększających się potrzeb mieszkaniowych.

W okresie 2009-2013 przewiduje się bowiem wzrost zapotrzebowania na lokale zamienne, niezbędne do wynajęcia osobom przekwaterowywanym z przeznaczonych do wyburzenia domków fińskich oraz osobom przekwaterowywanym z zajmowanych obecnie lokali socjalnych, które nie będą posiadały uprawnień do dalszego ich zajmowania z powodu poprawy sytuacji materialnej.

Liczba rodzin oczekujących na mieszkanie z zasobu Gminy wynosi obecnie 395.

W odniesieniu do poprzednich lat liczba spraw oczekujących na realizację w ramach listy uprawnionych do najmu tych mieszkań utrzymuje się na zbliżonym poziomie, choć nieznacznie maleje. Stan ten oznacza, że do końca prognozowanego okresu liczba mieszkań posiadanych do wynajęcia powinna zaspokoić obecne i prognozowane potrzeby w 70%, przyjmując z jednej strony wzrost liczby posiadanych mieszkań o 889

i łączne zapotrzebowanie w prognozowanym okresie na 1255 mieszkań z drugiej strony.

Spadku zapotrzebowania na lokale w mieszkaniowym zasobie Gminy upatruje się także w przyszłej możliwości uzyskania przez obecnych wnioskodawców komfortowych mieszkań wybudowanych przez TBS.

Efektorem większych możliwości Gminy w zaspokojeniu zgłaszanych jej potrzeb o udzielenie pomocy mieszkaniowej będzie skrócenie okresu oczekiwania na wnioskowane mieszkanie do 2 lat.

Okres ten jest optymalnym terminem realizacji zobowiązania w zakresie najmu lokalu na rzecz wnioskodawcy.

Jak wynika z analizy danych przedstawionych w Prognozie wielkości zasobu mieszkaniowego, poprzez powiększenie zasobu lokali socjalnych, Gmina realizować główne cele polityki mieszkaniowej założonej w Programie „Mieszkanie”.

4. Prognoza poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy w okresie 2009-2013.

Ogólny stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy należy ocenić jako średni, co przy założeniu, że nie jest to budownictwo komercyjne i świadomości prowadzenia przez Państwo w poprzednim ustroju wieloletniej i stałej rabunkowej polityki czynszowej prowadzącej do dekapitalizacji budownictwa komunalnego, pozwala określić pozycję Gminy Czeladź na dostatecznym poziomie.

W obecnym czasie stan techniczny zasobu winien jednak ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszowych do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady na utrzymanie budynków przez Gminę.

Zaległości remontowe winny być realizowane poprzez skuteczne działania administratora i zaangażowanie najemców w zakresie bieżącej konserwacji zasobu.

Mając na uwadze bezpieczeństwo użytkowników lokali mieszkalnych jednostka zarządzająca zasobem, Zakład Budynków Komunalnych, kieruje się obecnie priorytetami wynikającymi z

okresowych przeglądów technicznych, ekspertyz oraz protokołów pokontrolnych i nakazów instytucji zewnętrznych, jak też ze zgłoszeń samych najemców lokali mieszkalnych.

Dla maksymalizacji efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych Gminy konieczne jest natomiast określenie jasnej polityki remontowej.

Celem polityki remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Gminy, ze szczególnym uwzględnieniem budynków stanowiących 100% własność Gminy, a także stworzenie ram działalności dla jednostek odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu oraz poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa, pozwalających na optymalizację wydatkowania ograniczonych środków finansowych. Realizacji tego celu służyć będzie utworzenie TBS, przejmującego zadania zarządu budynków stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy oraz dokapitalizowanie budynków stanowiących 100% własność Gminy.

Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków, określone na podstawie oceny stanu technicznego, realizowane będą w ramach środków przeznaczonych przez Gminę na utrzymanie mieszkaniowego zasobu w kolejnych latach.

W ramach polityki remontowej konieczne jest więc **założenie standardów, jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Gminy.**

Okresowe przeglądy w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne akty normatywne dotyczące bezpieczeństwa użytkowania lokali, dokonywane systematycznie przez administratora zasobu, nie są bowiem wystarczające do określenia aktualnego standardu budynków mieszkalnych, ponieważ polegają one na ocenie tylko niektórych elementów budynków.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć na przestrzeni następnych lat.

W tym celu w prognozowanym okresie 2009-2013 należy przyjąć zakładane standardy budynków i lokali mieszkalnych.

Zakładany standard budynku:

- Instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności
- Sprawna instalacja odgromowa (badania kontrolne co 3 lata)
- Elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń
- Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana systematycznie nie rzadziej niż co 20 lat
- Sprawna instalacja elektryczna, przystosowana do aktualnych norm energetycznych i zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego
- Sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne (badania kontrolne co rok)
- Malowanie klatki schodowej wraz ze stolarką okienną i drzwiową nie rzadziej niż co 10 lat
- Kompletnie i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów
- Sprawne zamki i domofony w wejściu głównym oraz sprawne dźwigi osobowe, o ile budynek jest w nie wyposażony.

Zakładany standard lokalu mieszkalnego:

- Sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła
- Sprawna wentylacja w kuchni i w łazience
- Sprawna stolarka okienna i drzwiowa
- Sprawne instalacje gazowe i elektryczne
- Wyposażenie lokalu w pomieszczenia sanitarne (wc, łazienka).

Dla zapewnienia odpowiedniego standardu budynków i lokali mieszkalnych w zasobie Gminy w okresie 2009-2013 określone zostaną plany remontowe i modernizacyjne ustalające 3 letni terminarz dostosowania posiadanych obiektów do powyższych założeń.

W związku z aktualnym stanem technicznym, stwierdzonym na podstawie systematycznie przeprowadzanych przeglądów technicznych i niezbędnych potrzeb, należy stwierdzić konieczność wzmożenia działań mających na celu jego poprawę i przeciwdziałanie postępującej dekapitalizacji.

W celu poprawy standardów zamieszkiwania lokatorów w budynkach najstarszych wyposażonych w wyeksploatowane instalacje i urządzenia techniczne oraz w myśl Ustawy o gospodarce nieruchomościami Gmina zmierzać będzie przede wszystkim do:

- zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomości stanowiące 100% własność Gminy oraz przeprowadzania za zgodą pozostałych właścicieli we wspólnotach mieszkaniowych termo-modernizacji budynków (w tym wymiana pokryć dachowych, wymiana stolarki okiennej) oraz doprowadzenie do istniejących budynków energii cieplnej i założenie instalacji centralnego ogrzewania z preferencją zastosowania odnawialnych źródeł energii – baterii słonecznych i pomp ciepłych.

Dane przedstawione w pkt.3 niniejszego rozdziału wykazują, że zdecydowana większość budynków posiadanych przez Gminę wymaga remontu bieżącego poprzez wymianę instalacji oraz doposażenie w instalacje, jak również przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Bilansując potrzeby remontowo-modernizacyjne zasobu mieszkaniowego należy dążyć na przestrzeni najbliższych lat przede wszystkim do podniesienia standardu budynków i lokali mieszkalnych, planując wykonanie remontów kapitalnych połączonych z modernizacją istniejących obiektów, przy jednoczesnym podniesieniu poziomu świadczonych usług remontowych.

Gmina Czeladź podjęła działania modernizacyjne mające na celu likwidację niskiej emisji w budynkach należących do zasobu mieszkaniowego poprzez sukcesywne włączanie do systemu ciepłowniczego PEC budynków na osiedlu Nowe Miasto i zakładanie wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania w 52 mieszkaniach. Proces ten zapoczątkowany w 2006r. połączony został z termo-modernizacją elewacji zewnętrznych budynków. Celem podjętych prac jest fizyczna likwidacja pieców grzewczych opalanych węglem i tym samym podniesienie standardu zamieszkiwania lokatorów.

I etap zapoczątkowany pracami w 2 budynkach przy ul. Spółdzielczej został zakończony. W ramach kontynuacji tego procesu w okresie prognozowanym zakłada się wykonanie prac w analogicznym zakresie w 10 następnych budynkach usytuowanych na osiedlu Nowe Miasto.

W latach 2009-2013, w miarę posiadanych przez Gminę środków finansowych, planuje się uciepłownić budynki zlokalizowane w pobliżu istniejącej sieci ciepłowniczej, tj. przy ulicy:

- 17-go Lipca 1-3-5
- Szkolnej 13-15-17
- Czystej 8-10

- 17-go Lipca 1-3-5
- 17-go Lipca 13-15-17-19
- 17-go Lipca 21-23-25
- 17-go Lipca 29-31+Szkolna 11
- 17-go Lipca 2-4-6
- 17-go Lipca 8-10-12-14
- 17-go Lipca 16-18-20
- 17-go Lipca 22-24+Szkolna 9.

Skutkiem realizacji przedsięwzięcia zostanie podniesiony standard 338 komunalnych lokali mieszkalnych i 40 mieszkań wykupionych na własność. Większość budynków objętych modernizacją to Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy, w których do realizacji zamierzenia wymagana będzie zgoda wszystkich właścicieli, wyrażona w drodze uchwały.

W nowo przejętych budynkach przeznaczonych na lokale socjalne konieczne będzie z kolei stwarzanie warunków technicznych spełniających wymagania ustawowe.

Rozdział III.

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

Stan techniczny zasobu mieszkaniowego Gminy wyznacza potrzeby remontów bieżących i kapitalnych oraz modernizacji.

Przy uwzględnieniu zaległości remontowych, spowodowanych brakiem dostatecznych nakładów finansowych w okresie poprzednich kilkudziesięciu lat, Gmina dokonała oszacowania wartości nakładów niezbędnych do realizacji wszystkich potrzeb w tym zakresie.

Zakres potrzeb remontowych i modernizacyjnych ustalono na podstawie bieżących przeglądów technicznych i zgłoszeń najemców.

Analiza potrzeb wykazała, iż ogólna kwota wymagana na wykonanie koniecznych remontów i modernizacji budynków w zasobie Gminy wynosi **48 586 920 zł**, w tym:

- 45 600 000 zł – na potrzeby inwestycyjne
- 2 986 920 zł – na potrzeby remontowe.

Jedynym źródłem finansowania kosztów remontów i modernizacji, jak i wszystkich środków finansowych na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy i poprawę jego stanu technicznego są przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Środki te stanowią dochody Gminy i tylko w części przeznaczone są na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.

Od stycznia 2006r. - zgodnie z ustawą o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104) oraz zarządzeniem Nr 19/2006 Burmistrza Miasta Czeladź z dnia 31 stycznia 2006r. - nastąpiła **zmiana systemu finansowania kosztów zarządzania zasobem mieszkaniowym**.

Koszty te są obecnie finansowane przez ZBK przychodami z opłat za zarządzanie, przekazywanymi przez gminę, po uprzednim odprowadzeniu wpływów z czynszu pobranych przez ZBK na rzecz gminy (działalność ZBK sprowadza się do inkasa tych należności). Pobrane od najemców opłaty za media są natomiast przekazywane bezpośrednio dostawcom mediów.

Remonty w budynkach mieszkalnych i użytkowych przeprowadzane są obecnie w oparciu o środki pochodzące z opłat za zarządzanie tymi lokalami i są współmierne do otrzymanych wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych.

Przy realizowaniu przyjętej polityki pokrywania kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Gminy wyłącznie wpływami z czynszów ustalenie odpowiedniej polityki czynszowej jest szczególnie istotne. Od niej bowiem zależeć będzie możliwość realizacji potrzeb i zakres wykonywania remontów i modernizacji zasobu w kolejnych latach.

Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy winien ulegać systematycznej poprawie w miarę dostosowywania stawek czynszowych do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste nakłady, konieczne do poniesienia na prawidłową gospodarkę mieszkaniową.

Zaległości remontowe winny być także realizowane poprzez skuteczniejsze działania ZBK w zakresie bieżącej konserwacji zasobu i egzekwowania od wykonawców rzetelnego świadczenia usług.

Potrzeby inwestycyjne i remontowe wraz z szacowanymi kosztami realizacji zadań w stosunku do poszczególnych budynków przedstawiają tabele.

TABELA NR 11. BIEŻĄCE POTRZEBY REMONTOWE I INWESTYCYJNE, SZACOWANE NA KONIEC 2007R.

ADRES	OGÓLNE NAKLADY	POTRZEBY INWESTYCYJNE szacowany koszt	zakres inwestycji	POTRZEBY REMONTOWE zakres remontu
NOWE MIASTO	Razem:	48 586 920 zł	45 600 000 zł	
11 Listopada 1-3-5	902 000,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe, roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, stolarskie, drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
11 Listopada 2-4-6	840 500,00 zł	810 000 zł	zmiana pokrycia dachu z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
11 Listopada 7-9-11	831 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
17 Lipca 1-3-5	116 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
17 Lipca 2-4-6	121 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
17 Lipca 7-9-11	116 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
17 Lipca 8-10-12-14	131 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
17 Lipca 13-15-17-19	131 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

Na podstawie oceny stanu technicznego, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych i inwestycyjnych, powinny być sporządzone roczne plany robót obejmujące okres co najmniej 5 kolejnych lat.

Przy realizowaniu założonej polityki powolnego wzrostu stawek czynszowych na poziomie przyjętym w Programie „Mieszkanie”, priorytetem w tworzonych planach będzie uzyskanie poprawy stanu technicznego zasobu z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuwają istniejący obecnie stan zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia, tj. zabezpieczanie konstrukcji budynków, modernizacja i wymiana instalacji

W zależności od formy własności potrzeby w zakresie remontów i modernizacji do planu remontów i modernizacji przyjmuje się w prognozowanym okresie 2009-2013 prace obejmujące nakłady:

- Budynki i lokale stanowiące 100% własność Gminy –ogółem: **30 799 tys. zł**
w tym:
 - Remonty – naprawy bieżące i główne – 8 716 tys. zł
 - Prace modernizacyjne i inwestycyjne – 19 496 tys. zł
 - Decyzje, opinie, dokumentacje – 2 587 tys. zł
- Budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy – ogółem: **29 586 tys. zł**
w tym:
 - Remonty lokali Gminy – 3 726 tys. zł
 - Dokumentacja techniczna – 306 tys. zł
 - Remonty w częściach wspólnych – 25 554 tys. zł
(kwoty odprowadzane przez Gminę, jako współwłaściciela, w formie zaliczek na fundusze remontowe)
- Budynki prywatne pozostające w zarządzie Gminy – ogółem: **2 358 tys. zł**
w tym:
Remonty lokali mieszkalnych – 2 358 tys. zł

Tabela nr 12. Szacowane potrzeby remontowe ogółem w latach 2009-2013 (w tys. zł)

Szacowane potrzeby	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013
W budynkach stanowiących 100% własność Gminy	5 355	5 734	6 128	6 562	7 020
W budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy	4 845	5 330	5 867	6 453	7 091
W budynkach, w których Gmina jest współwłaścicielem w częściach ułamkowych	410	439	468	504	537
Razem szacowane potrzeby	10 610	11 503	12 463	13 519	14 648
Szacowane potrzeby na utrzymanie części wspólnych obciążających Gminę w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych (zaliczki)	2 800	2 996	3 206	3 430	3 670

Przewidywane nakłady w poszczególnych latach wg branż określają zamieszczone poniżej tabele.

Plan wydatków Gminy na potrzeby napraw bieżących i głównych - plan wydatków na roboty remontowe na lata 2009-2013 nieruchomości stanowiących własność Gminy w tys. zł.								
Tab. 13	Plan wydatków na potrzeby napraw bieżących i głównych stanowiących podstawę do sporządzenia planu robót remontowych	ogółem (suma 4+5+6+7+8)	2009	2010	2011	2012	2013	
1	2	3	4	5	6	7	8	
I+II+III	Plan wydatków na potrzeby napraw bieżących, głównych, inwestycyjnych na realizację decyzji, opinii oraz inne	30 799	5 355	5 734	6 128	6 562	7 020	
I.	Plan wydatków na potrzeby napraw bieżących i głównych wg branż:	8 716	1 515	1 623	1 734	1 857	1 987	
a.	remont (wymiana) przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	288	50	54	57	61	66	
b.	remont (wymiana) instalacji gazowych	145	25	27	29	31	33	
c.	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	288	50	54	57	61	66	
d.	remont (wymiana) instalacji odgromowej	145	25	27	29	31	33	
e.	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	431	75	80	86	92	98	
f.	remont (wymiana) instalacji centralnego ogrzewania	145	25	27	29	31	33	
g.	remont (wymiana) dachu	1 005	175	187	200	214	229	
h.	remont elewacji i balkonów	288	50	54	57	61	66	
i.	remont wewnętrznych elementów budynku, fragmentów stropu lub schodów	115	20	21	23	25	26	
j.	remont dźwigów	0	0	0	0	0	0	
k.	remont (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej	1 150	200	214	229	245	262	
l.	remont w lokalach zasiedlonych	1 150	200	214	229	245	262	
m.	remont lokali pustych	575	100	107	114	123	131	
n.	malowanie klatek schodowych	288	50	54	57	61	66	
o.	remonty obiektów zewnętrznych (chodniki, place zabaw, ławki, śmietniki, drogi osiedlowe i in.)	403	70	75	80	86	92	
p.	inne	2 300	400	428	458	490	524	
II	Plan wydatków dla potrzeb inwestycyjnych stanowiących podstawę do sporządzenia planu prac modernizacyjnych i inwestycyjnych. Doposażenie budynków w:	19 496	3 390	3 628	3 881	4 154	4 443	
a.	przewody i kanały dymowe, spalinowe i wentylacyjne	115	20	21	23	25	26	
b.	instalacje gazową	115	20	21	23	25	26	
c.	instalacje elektryczną	115	20	21	23	25	26	
d.	instalacje wodociągowo-kanalizacyjnej i ciepłej wody użytkowej	460	80	86	92	98	104	
e.	instalację centralnego ogrzewania	8 051	1 400	1 498	1 603	1 715	1 835	
f.	w pomieszczenia sanitarne (w.c., łazienka)	288	50	54	57	61	66	
g.	docieplenie budynku, termomodernizacje	8 051	1 400	1 498	1 603	1 715	1 835	
h.	węzeł ciepły	288	50	54	57	61	66	
i.	kotłownie	575	100	107	114	123	131	
j.	hydroformie	0	0	0	0	0	0	

k	drogi dojazd	288	50	54	57	61	66
l.	inne roboty budowlane i sanitarne	1 150	200	214	229	245	262
III	Plan wydatków na realizację decyzji, opinii i inne	2 587	450	483	513	551	590
a.	realizacja decyzji powiatowego inspektoratu nadzoru budowlanego nieujęte w punktach I i II	57	10	11	11	12	13
b.	rozbiorcza budynku,	57	10	11	11	12	13
c.	prace do wykonania w związku z negatywnymi opiniami kominiarskimi nieujęte w punktach I i II	172	30	32	34	37	39
d.	sporządzenie dokumentacji, ekspertyzy,	575	100	107	114	123	131
f.	odtworzenie, aktualizacja dokumentacji technicznej	288	50	54	57	61	66
g.	audyt energetyczny	288	50	54	57	61	66
h.	inne	1 150	200	214	229	245	262

naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku, naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym, konserwacja - wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

Źródło: opracowanie własne .

Tab. 14	Plan wydatków Gminy na remonty w nieruchomościach wspólnych i na remonty lokali Gminy we wspólnotach mieszkaniowych						
	Plan wydatków Miasta na remonty w nieruchomościach wspólnych i na remonty lokali Miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych	ogółem (suma 2+3+4+5+6)	2009	2010	2011	2012	2013
		1	2	3	4	5	6
I	wydatki miasta na roboty w nieruchomościach wspólnych i na remonty lokali miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych - razem	29 586	4 845	5 330	5 867	6 453	7 091
I.1	wydatki na roboty dotyczące nieruchomości wspólnych - ogółem	25 554	4 185	4 604	5 067	5 573	6 125
a	remont (wymiana) przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	306	50	55	61	67	73
b	remont (wymiana) instalacji gazowych	60	10	11	12	13	14
c	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	244	40	44	48	53	59
d	remont (wymiana) instalacji odgromowej	122	20	22	24	27	29
e	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	306	50	55	61	67	73
f	remont (wymiana) instalacji centralnego ogrzewania	1 527	250	275	303	333	366
g	remont (wymiana) dachu	2 137	350	385	424	466	512
h	remont elewacji i balkonów	306	50	55	61	67	73
i	remont wewnętrznych elementów budynku, fragmentów stropu lub schodów	61	10	11	12	13	15
j	remont dźwigów	0	0	0	0	0	0
k	malowanie klatek schodowych	367	60	66	73	80	88
l	remonty obiektów zewnętrznych (altanki, chodniki, place zabaw, drogi osiedlowe i in.)	427	70	77	85	93	102
m	docieplenie budynku, termomodernizacje	15 263	2 500	2 750	3 025	3 328	3 660
n	węzeł ciepły	306	50	55	61	67	73
o	kotłownie	153	25	28	30	33	37
p	hydrofornie	0					
r	rozbiorka budynku	0					
s	sporządzenie dokumentacji, ekspertyzy	610	100	110	121	133	146
t	audyt energetyczny	306	50	55	61	67	73
u	inne	3 053	500	550	605	666	732
I.2	Wydatki na roboty dotyczące lokali miasta w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych - ogółem	3 726	610	671	739	813	893
a	remont (wymiana) przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	306	50	55	61	67	73
b	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	183	30	33	36	40	44
c	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	306	50	55	61	67	73
d	remont (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej	183	30	33	36	40	44
e	remont (wymiana) podłóg	0	0	0	0	0	0
f	remont lokali pustych	917	150	165	182	200	220
g	inne	1 831	300	330	363	399	439
I.3	Odtworzenie, aktualizacja dokumentacji technicznej	306	50	55	61	67	73

Tab. 15	Plan wydatków Gminy na remonty budynków mieszkalnych, w których Gmina nie ma praw własności ale wykonuje zarząd w tys. zł.						
	Rodzaje robót w budynkach, których miasto lub miejska jednostka organizacyjna jest współwłaścicielem	ogółem (suma 2+3+4+5+6)	2009	2010	2011	2012	2013
		1	2	3	4	5	6
wydatki na remonty lokali mieszkalnych ogółem		2 358	410,00	439	468	504	537
1	remont (wymiana) przewodów i kanałów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych	115	20	21	23	25	26
2	remont (wymiana) instalacji gazowych	57	10	11	11	12	13
3	remont (wymiana) instalacji elektrycznych	288	50	54	57	61	66
4	remont (wymiana) instalacji odgromowej	57	10	11	11	12	13
5	remont (wymiana) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej	115	20	21	23	25	26
6	remont (wymiana) instalacji centralnego ogrzewania	0	0	0	0	0	0
7	remont (wymiana) dachu	288	50	54	57	61	66
8	remont elewacji i balkonów	115	20	21	23	25	26
9	remont wewnętrznych elementów budynku, fragmentów stropu lub schodów	57	10	11	11	12	13
10	remont dźwigów	0	0	0	0	0	0
11	malowanie klatek schodowych	115	20	21	23	25	26
12	remonty obiektów zewnętrznych (altanki, chodniki, place zabaw, drogi osiedlowe i in.)	115	20	21	23	25	26
13	docieplenie budynku, termomodernizacje	0	0	0	0	0	0
14	węzeł cieplny	0	0	0	0	0	0
15	kotłownie	0	0	0	0	0	0
16	hydrofornie	0	0	0	0	0	0
18	remont (wymiana) podłóg	57	10	11	11	12	13
19	remont (wymiana) stolarki okiennej i drzwiowej	115	20	21	23	25	26
21	remont lokali pustych	288	50	54	57	61	66
22	sporządzenie dokumentacji, ekspertyzy	0	0	0	0	0	0
23	odtworzenie, aktualizacja dokumentacji technicznej	0	0	0	0	0	0
24	audyt energetyczny	0	0	0	0	0	0
25	rozbiórka budynku	0	0	0	0	0	0
26	inne	576	100	107	115	123	131

Rozdział IV. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Podstawowym celem prywatyzacji lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy jest racjonalne gospodarowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i pozyskiwanie środków finansowych na nowe inwestycje mieszkaniowe.

Szczegółowe zasady sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców określone są w odrębnej uchwale Rady Miejskiej w Czeladzi, tj. uchwała Nr XLIX/264/98 z dnia 26 lutego 1998r. w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź ze zmianami zawartymi w uchwale Nr XXXII/241/2001 z dnia 22 lutego 2001r.

Zgodnie z powyższą uchwałą do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczają się lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność komunalną wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z lokalu i do prawidłowego funkcjonowania budynku.

Przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielo - mieszkaniowych stosuje się ulgi w formie bonifikaty:

- 40% ceny przy jednorazowej gotówkowej wpłacie ceny lokalu mieszkalnego,
- 70% ceny przy równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku,

- natomiast przy sprzedaży domku fińskiego stosuje się bonifikatę przyjmując wartość domku do sprzedaży na kwotę 4 tys. zł. + podatek VAT.

Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat ułamkowej części gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku.

Znaczne rozproszenie udziałów Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i innych, stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych, zwiększa koszty utrzymania zasobów. Celowym zatem jest dążenie do stopniowego zmniejszania tych udziałów, zwłaszcza w sytuacji, gdzie należy się liczyć z ograniczaniem woli Gminy jako współwłaściciela nieruchomości w wyniku podejmowania przez Wspólnoty uchwał (dotyczących planów gospodarczych, planów remontowych, wysokości funduszy remontowych czy wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnych) w głosowaniu: jeden głos – jeden właściciel, a nie wielkością udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości, co dopuszcza art. 23 ust.2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903 ze zmianami).

Obecnie sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona jest w 24 budynkach, tj. w 17,5% ogółu mieszkaniowego zasobu Gminy.

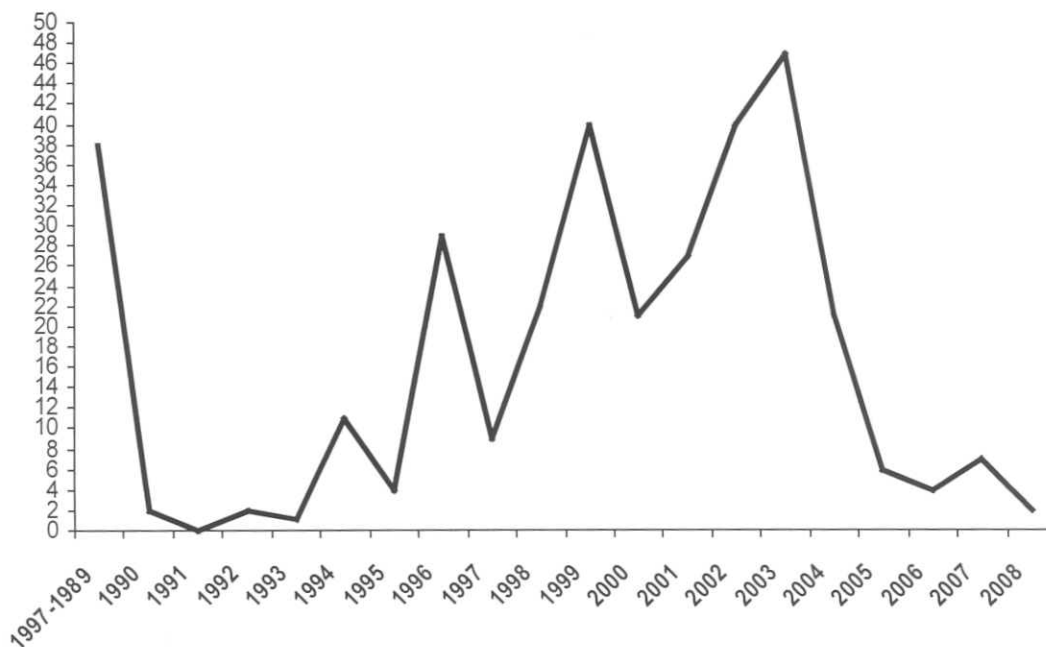
Tabela nr 16. Lokale mieszkalne wykupione na własność przez najemców w latach 1979 - 2008r

L.p.	Lata	Ilość sprzedanych lokali	Wartość sprzedaży w cenach bieżących w zł	Wskaźnik cen	Wartość sprzedaży w cenach stałych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej (po udzieleniu bonifikaty)
1	1979-1989	38	12 784	81,79	1 045 617,58	1 896,17	551,44
2	1990	2	3 444	11,93	41 072,29	82,80	496,04
3	1991	0	-	7,00	-	0	-
4	1992	2	16 748	4,90	82 019,17	103,48	792,61
5	1993	1	7 468	3,62	27 030,90	46,68	579,07
6	1994	11	76 457	2,74	209 332,61	445,88	469,48
7	1995	4	28 424	2,14	60 894,38	207,46	293,52

8	1996	29	270 031	1,79	482 486,22	1 526,16	316,14
9	1997	9	98 699	1,56	153 485,63	449,50	341,46
10	1998	22	309 088	1,39	429 924,47	1 036,44	414,81
11	1999	40	647 257	1,30	839 047,53	1 999,20	419,69
12	2000	21	318 339	1,18	374 811,30	898,83	417,00
13	2001	27	449 808	1,12	501 993,62	1 213,67	413,62
14	2002	40	663 904	1,10	727 111,78	1 873,92	388,02
15	2003	47	815 701	1,09	886 270,71	2 235,26	396,50
16	2004	21	364 884	1,05	383 044,93	988,04	387,68
17	2005	6	118 613	1,03	121 955,31	327,66	372,20
18	2006	4	86 986	1,02	88 551,34	233,40	379,40
19	2007	7	187 741	1,00	187 740,60	363,41	516,61
	Ogółem:	331			6 642 388,36		

Źródło: Urząd Miasta Czeladź, WGN, styczeń 2008r.

**Wykres nr 11. SPRZEDAŻ GMINNYCH LOKALI
MIESZKALNYCH W LATACH 1979 - 2008**



Na podstawie uchwały nr XXXII/413/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 lutego 2008r. w sprawie przyjęcia Programu „Mieszkanie” Burmistrz Miasta Czeladzi upoważniony został do:

1. likwidacji bonifikaty dla sprzedaży lokali mieszkalnych – z zachowaniem praw nabytych dla wniosków złożonych do 31.12.2007r.;
2. wyłączenia ze sprzedaży:
 - lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z przeważającym udziałem Gminy Czeladź;
 - lokali mieszkalnych w budynkach przy ul. Szpitalnej 5, Szpitalnej 5c;
 - lokali mieszkalnych dla młodych małżeństw, o których mowa w rozdziale 5.2.3, w punkcie 5 Programu „Mieszkanie”
 - lokali mieszkalnych położonych w budynkach nie posiadających działek przyległych, umożliwiających spełnienie wymogów działki budowlanej oraz lokali znajdujących się w budynkach, które, choć położone są na odrębnych nieruchomościach, stanowią jedną funkcjonalną całość, do czasu przeprowadzenia regulacji udziałowo – terenowych;

W celu ochrony zasobu mieszkaniowego niezbędnego do wykonywania zadań własnych Gminy, należy odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach:

- stanowiących w całości własność Gminy

oraz

- włączonych do zasobu lokali socjalnych,
- przeznaczonych do wyburzenia pod inwestycje miejskie,
- przeznaczonych do remontu lub wyburzenia ze względu na zagrożenie potwierdzone decyzją organu nadzoru budowlanego
- w których przewidziana jest zmiana funkcji lub przeznaczenia wynikająca z planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe rozwiązania mają na celu ograniczenie ilości Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Ograniczenie ilości Wspólnot Mieszkaniowych można osiągnąć także poprzez zastosowanie rozwiązania prawnego zawartego w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl powołanego przepisu Gmina może złożyć najemcy lokalu mieszkalnego usytuowanego we Wspólnocie ofertę nabycia na własność zajmowanego przez niego lokalu. W przypadku, gdy najemca nie skorzysta z przysługującego mu pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu, Gmina może wypowiedzieć najem z zachowaniem 6-cio miesięcznego terminu, oferując jednocześnie najemcy dostarczenie lokalu spełniającego wymaganiai najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Zwolnione w tym trybie lokale we Wspólnotach Mieszkaniowych podlegają zbyciu w drodze przetargu.

Powyższe rozwiązanie należy zastosować w odniesieniu do Wspólnot Mieszkaniowych, w których bez względu na wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej Gmina ma jeden głos w podejmowaniu uchwał przez właścicieli oraz w przypadku Wspólnot, w których udział Gminy nie przekracza 50% (3 Wspólnoty Mieszkaniowe pozostające w obcym zarządzie).

Rozwiązanie to pozwoli na prowadzenie racjonalnej polityki prywatyzacyjnej.

Polityka prywatyzacyjna Gminy nie może jednak pozostawać w kolizji z nałożonymi przez ustawę obowiązkami w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskim dochodzie. Do tego celu bowiem Gmina musi posiadać stały zasób lokali komunalnych zabezpieczający lokale zamienne osobom poszkodowanym wskutek klęsk żywiołowych lub pożaru i budowlanych oraz lokale socjalne osobom najuboższym.

Sprzedaż mieszkań – poprzez pomniejszenie dysponowanej przez gminę substancji mieszkaniowej – nie tylko narusza efektywną politykę mieszkaniową w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, ukierunkowaną obligatoryjnie przepisami prawa na pomoc dla rodzin o niskich dochodach, ale ponadto działa wbrew zasadom ekonomicznego i racjonalnego gospodarowania mieniem.

Średni koszt sprzedaży 1 m² lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu bonifikat wyniósł 516,61 zł, podczas gdy wartość odtworzeniowa 1m² lokalu w woj. Śląskim obowiązująca w dacie dokonywania sprzedaży wynosił 3.140,-zł (IV kwartał 2007 i I kwartał 2008r.) a obecnie wynosi 3 235,-zł (IV kwartał 2008 i I kwartał 2009).

Z analizy danych wynika, że koszt budowy 1 nowego lokalu odpowiada więc cenie sprzedaży 6 posiadanych mieszkań gminnych.

Uwzględniając powyższe rozwiązania prawne i zaproponowany kierunek działania oraz analizę zestawienia sprzedaży lokali komunalnych w latach ubiegłych, zakłada się, że tempo prywatyzacji utrzymać się będzie na poziomie 10 – 20 lokali (średnio 16 lokali) w skali roku, co łącznie w okresie 2009-2013 oznacza ubytek 87 kolejnych mieszkań i zmniejszenie ogólnej powierzchni zasobu o około 3 999,64 m² powierzchni użytkowej z zasobu Gminy.

Tabela nr 17. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2009-2013

WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2008	PROGNOZOWANA SPRZEDAŻ LOKALI				
		Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012	Rok 2013
Lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	2	12	14	16	18	20
Domki fińskie	0	1	2	1	2	1
ILOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH OGÓŁEM	12	13	16	17	20	21

Źródło: uchwała nr XXXII/413/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 lutego 2008r. w sprawie przyjęcia Programu „Mieszkanie”.

Rozdział V. Zasady polityki czynszowej

Obowiązująca w latach 1994-2001 ustawa z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wprowadziła pojęcie czynszu regulowanego, ustalanego przez samorządy lokalne w formie uchwał rad poszczególnych gmin.

Na samorządy lokalne spadł główny ciężar odpowiedzialności za przygotowanie, realizację strategii i kierunku zmian oraz rozwiązań szczegółowych w zakresie gminnej polityki czynszowej. Zakładała ona znaczny wzrost czynszów najmu lokali mieszkalnych do 3% wartości odtworzeniowej już w okresie obowiązywania tej ustawy, tj. do 2001 roku. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowych najemców dochodzenie do stawki odpowiadającej 3% wartości odtworzeniowej zostało rozłożone w czasie kilku lat obowiązywania tej ustawy.

Konieczność znacznych podwyżek czynszów najmu lokali mieszkalnych ustawodawca określił na podstawie analizy danych obejmujących bardzo zły stan techniczny budynków powodowanych w poprzednim systemie prawnym stawkami urzędowymi, wywołującymi ich drastyczną dekapitalizację.

Pomimo uprawnienia mocą poprzednio obowiązującego aktu prawnego do znacznego podwyższenia stawek czynszu regulowanego do 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wprowadzane przez Gminę podwyżki znacznie odbiegały od dopuszczalnych wartości.

Obecnie obowiązująca i kilkakrotnie nowelizowana ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zastępując ustawę o najmie lokali mieszkalnych, zastąpiła jednocześnie pojęcie czynszu regulowanego pojęciem **czynszu wolnego**.

Ustawa przyznaje samorządom lokalnym pełną swobodę ustalania wysokości czynszów najmu w komunalnym zasobie mieszkaniowym gmin, obligując je jedynie do zróżnicowania stawek czynszów z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali.

W otwartym katalogu obligatoryjnych czynników różnicujących stawki czynszowe ustawa wymienia:

- Położenie budynku
- Położenie lokalu w budynku
- Wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan
- Ogólny stan techniczny budynku.

Zgodnie z obecnym brzmieniem ustawy **stawka czynszu może przekroczyć poziom 3% wartości odtworzeniowej**, jeżeli jest to uzasadnione względami określonymi w ustawie, w szczególności w przypadku nie uzyskiwania przez gminę przychodów z czynszów zapewniających pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokali, jak również zapewniającym **zwrot kapitału i godziwy zysk** (element zysku nie dotyczy wyłącznie lokali socjalnych!).

Podwyższając czynsz najmu lokalu powyżej 3% wartości odtworzeniowej właściciel (gmina) może ustalić zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:

- 1) 1,5% nakładów poniesionych na budowę albo zakup lokalu
- lub
- 2) 10% nakładów poniesionych na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową.
- aż do ich pełnego zwrotu.

Pomimo uprawnienia do kształtowania przez gminy czynszu wolnego polityka państwa kształtuje optymalną wartość czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 3% wartości odtworzeniowej, ogłaszanej przez wojewodę na okres 6 miesięcy w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Wartość odtworzeniowa na IV kwartał 2008r. i I kwartał 2009r. została ogłoszona w wysokości 3 235,-zł.

Optymalna wartość stawki czynszu najmu 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, odpowiadająca 3% wartości odtworzeniowej wynosi więc **8,09 zł.**

Zarówno w poprzednim okresie, tak i pod rządami nowej ustawy o ochronie praw lokatorów Gmina Czeladź nie zdecydowała się na zastosowanie tak drastycznej polityki czynszowej.

Obowiązujący dotychczas Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata 2004-2008, przyjęty uchwałą Nr XIII/94/2003 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 16 lipca 2003r. zakładał **powolny lecz systematyczny wzrost stawek** w celu osiągnięcia optymalnej wartości 3% wartości odtworzeniowej na przestrzeni kilku lat.

Powyższe rozwiązanie przyjęto ze względu na ograniczone możliwości finansowe najemców.

W I półroczu 2008r. stawka czynszu wynosiła 5,17 zł i odpowiadała 1,98% wartości odtworzeniowej lokalu, w II półroczu 2008r. wynosi ona 5,53 zł. i odpowiada kwotowo 2% wartości odtworzeniowej.

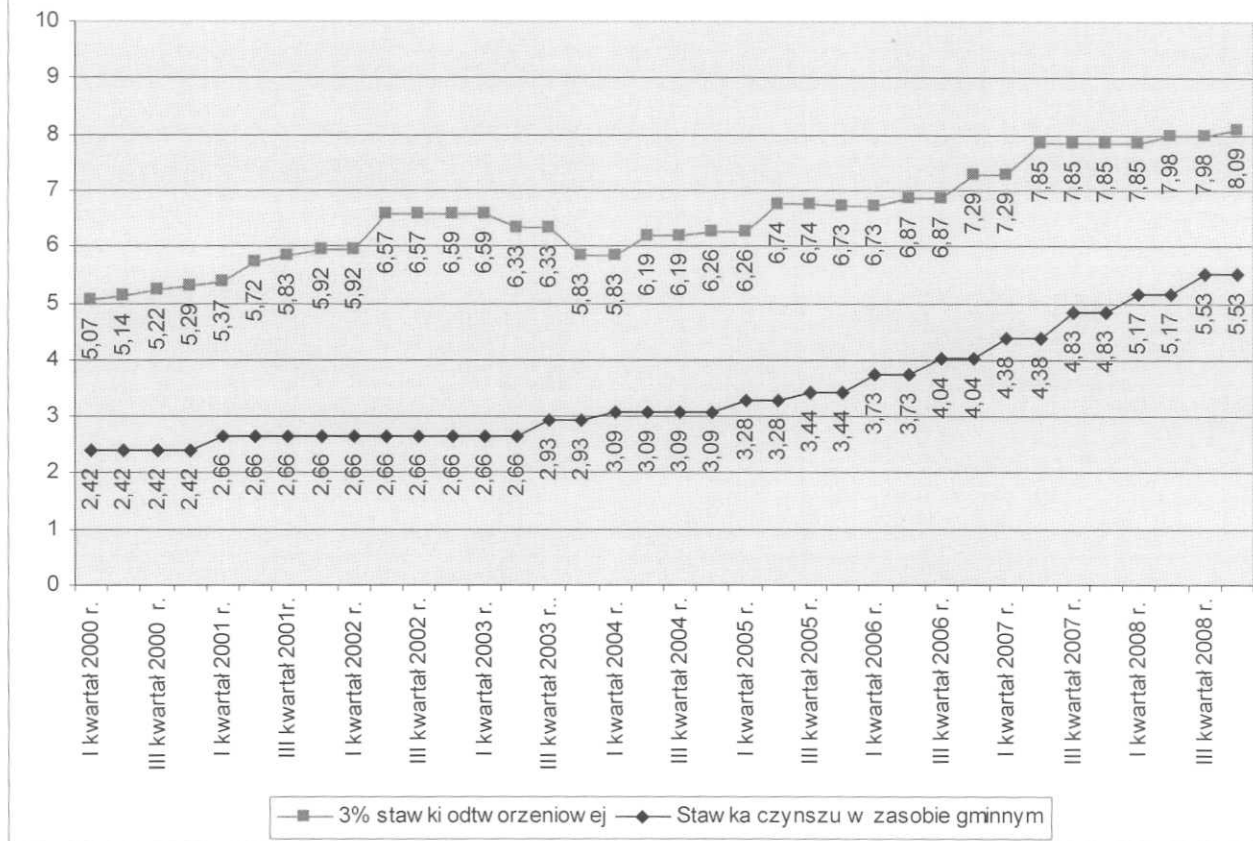
Tabela nr 18. Kształtowanie się stawki czynszu w zasobie mieszkaniowym Gminy w porównaniu do stawki równej 3% wartości odtworzeniowej w latach 2000 - 2008

	3% stawki odtworzeniowej	Stawka czynszu w zasobie gminnym
I kwartał 2000 r.	5,07	2,42
II kwartał 2000 r.	5,14	2,42
III kwartał 2000	5,22	2,42
IV kwartał 2000 r.	5,29	2,42
I kwartał 2001 r.	5,37	2,66
II kwartał 2001 r.	5,72	2,66
III kwartał 2001r.	5,83	2,66
IV kwartał 2001 r.	5,92	2,66
I kwartał 2002 r.	5,92	2,66
II kwartał 2002 r.	6,57	2,66
III kwartał 2002 r.	6,57	2,66
IV kwartał 2002 r.	6,59	2,66
I kwartał 2003 r.	6,59	2,66
II kwartał 2003 r.	6,33	2,66
III kwartał 2003r.	6,33	2,93
IV kwartał 2003 r.	5,83	2,93

I kwartał 2004 r.	5,83	3,09
II kwartał 2004 r.	6,19	3,09
III kwartał 2004 r.	6,19	3,09
IV kwartał 2004 r.	6,26	3,09
I kwartał 2005 r.	6,26	3,28
II kwartał 2005 r.	6,74	3,28
III kwartał 2005 r.	6,74	3,44
IV kwartał 2005 r.	6,73	3,44
I kwartał 2006 r.	6,73	3,73
II kwartał 2006 r.	6,87	3,73
III kwartał 2006 r.	6,87	4,04
IV kwartał 2006 r.	7,29	4,04
I kwartał 2007 r.	7,29	4,38
II kwartał 2007 r.	7,85	4,38
III kwartał 2007 r.	7,85	4,83
IV kwartał 2007 r.	7,85	4,83
I kwartał 2008 r.	7,85	5,17
II kwartał 2008 r.	7,98	5,17
III kwartał 2008 r.	7,98	5,53
IV kwartał 2008 r.	8,09	5,53

Źródło: Opracowanie własne

Wykres nr 12. OPTYMALNA STAWKA CZYNSZU 3% WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ I STAWKA CZYNSZU W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY



Jak wynika z przedstawionych danych dysproporcje pomiędzy stawką odpowiadającą 3% wartości odtworzeniowej lokalu a stawką stosowaną w gminnym zasobie mieszkaniowym zmniejsza się zgodnie z przyjętą **zasadą powolnego wzrostu**.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy uchwalony na miniony okres 2004-2008 wprowadził zasadę ustalającą **stawkę bazową dla lokali standardowych** - wyposażonych w podstawowe instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową oraz w urządzenia kąpielowe i wc w obrębie lokalu. Powyższe rozwiązanie jest zasadne ze względu na dominujący udział mieszkań o tym standardzie w ogólnym zasobie mieszkaniowym Gminy.

Dotychczas stawka bazowa czynszu podlegała **obniżeniu i podwyższeniu** w zależności od następujących czynników różnicujących:

- Strefy położenia budynku
- Wieku budynku
- Wyposażenia technicznego lokalu
- Usytuowania na kondygnacji budynku
- Funkcjonalności izb mieszkalnych
- Stanu technicznego budynku
- Sposobu ogrzewania mieszkania (upusty dla ogrzewania ekologicznego założonego na koszt najemcy).

Zgodnie z ustawą o ochronie lokatorów i z programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w minionym okresie przyjęto zasadę **dwukrotnego podwyższania czynszu w ciągu każdego roku kalendarzowego**.

Planując politykę czynszową na nowy okres 2009-2013 przyjmuje się za zasadne utrzymanie dotychczasowych założeń powolnego wzrostu czynszów najmu za lokale mieszkalne w zasobie Gminy przy jednoczesnym dążeniu do pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów.

Uwzględniając dotychczasową dynamikę wzrostu stawki bazowej czynszu, a przede wszystkim uwarunkowania społeczne i ekonomiczne oraz odnoszące się do polityki czynszowej kierunki strategiczne przyjęte przez Radę Miejską w Programie „Mieszkanie”, należy dążyć do efektywnego, prostego i dobrze funkcjonującego systemu czynszowego.

Dlatego też wraz ze zmianami uwarunkowań prawnych, ekonomicznych i społecznych, kierując się doświadczeniami w zakresie stosowania dotychczasowego systemu i uwagami mieszkańców zauważa się konieczność wprowadzenia niewielkich korekt do obowiązujących zasad naliczania czynszów z tytułu najmu lokali mieszkalnych.

Ze względu jednak na znaczne potrzeby remontowe i modernizacyjne, mające na celu powstrzymanie dekapitalizacji posiadanej przez Gminę substancji mieszkaniowej oraz w związku ze stopniowym podnoszeniem standardu zamieszkiwania budynków mieszkalnych pojawia się bowiem potrzeba ustalenia polityki czynszowej o nowym kształcie, dostosowanym do zmieniających się warunków otoczenia prawnego i gospodarczego.

Zasady ustalania czynszów w zasobie mieszkaniowym Gminy na lata 2009-2013:

- 1) Gmina Czeladź prowadzi racjonalną politykę czynszową w celu utrzymania gminnego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym, estetycznym i użytkowym, a dochody z czynszów przeznacza na utrzymanie, modernizację i poprawę standardu zamieszkiwania i stanu technicznego budynków i lokali tworzących ten zasób.
- 2) Stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala burmistrz w drodze zarządzenia, z wyłączeniem lokali o powierzchni przekraczającej 80 m², wynajmowanych w drodze przetargu mającego na celu osiągnięcie najwyższej stawki czynszu.
- 3) Stawkę bazową czynszu ustala się w odniesieniu do lokali standardowych usytuowanych w budynkach bez windy – tj. wyposażonych w podstawowe instalacje: elektryczną i wodno-kanalizacyjną, a ponadto w instalację gazową zasilaną z sieci miejskiej oraz w urządzenie kąpielowe i wc w obrębie lokalu. Stawka bazowa podlega odpowiednio podwyższeniu lub obniżeniu wg czynników różnicujących, wymaganych ustawą o ochronie praw lokatorów i określonych niniejszą uchwałą.
- 4) **Stawka bazowa** czynszu w skali roku wynosić będzie **nie więcej niż 2,25 %** wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, ogłaszanej przez wojewodę śląskiego w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
- 5) Dla lokali o podwyższonym standardzie, wynajmowanych po dniu wejścia w życie uchwały nr XXXIII/420/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie zmiany zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, dopuszcza się ustalenie stawki wyższej od określonej w pkt.4), jednak **nie przekraczającej 3 %** wartości odtworzeniowej, przy czym za lokale o podwyższonym standardzie uważa się lokale usytuowane w budynkach spełniających

normy termiczne i jednocześnie posiadające źródło ogrzewania z dala czynne lub inne źródło jednolite dla całego budynku.

- 6) Dopuszcza się **możliwość podwyższenia stawki bazowej**, o której mowa w pkt.4 i 5 powyżej określonej granicy, jednak wyłącznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym i nie więcej niż o 10 % obowiązującej stawki bazowej.
- 7) Podwyżki czynszu można dokonać nie częściej niż **raz w roku**.
- 8) Wprowadza się następujące **czynniki różnicujące stawkę bazową dla lokali standardowych i o podwyższonym standardzie**:
 - a) ze względu na położenie lokalu w budynku
 - b) ze względu na wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia techniczne
 - c) ze względu na stan techniczny budynku.
- 9) **Ze względu na położenie lokalu w budynku** wprowadza się czynnik różnicujący w postaci:
 - a) **podwyższenia stawki bazowej maksymalnie o 10 %** dla lokali usytuowanych w budynku jednorodzinnym (domku fińskim)
 - b) **obniżenia stawki bazowej maksymalnie o 5 %** dla lokali usytuowanych na parterze oraz w budynkach bez windy na IV piętrze i wyższym. Dla pozostałych lokali stawka czynszu odpowiada wartości 100% stawki bazowej.
- 10) **Ze względu na wyposażenie budynku i/lub lokalu w instalacje i urządzenia techniczne** wprowadza się czynnik różnicujący w postaci
 - a) **Podwyższenia stawki bazowej maksymalnie o 5 %** za każdą z dodatkowych instalacji i urządzeń technicznych niż lokale objęte stawką bazową, co oznacza, że dla lokali wyposażonych w 1 dodatkową instalację lub urządzenie techniczne niż lokale objęte stawką bazową (CCW lub CO lub winda w budynku) stawka czynszu wynosi 105% stawki bazowej, dla lokalu wyposażonego w 2 z powyższych elementów stawka wynosi 110% stawki bazowej, a dla lokalu wyposażonego we wszystkie elementy wyposażenia łącznie z windą w budynku stawka wynosi 115 % stawki bazowej.
 - b) **Obniżenie stawki bazowej maksymalnie o 5 %** za każdy z brakujących elementów wyposażenia technicznego przyjętych dla lokali objętych stawką bazową, co oznacza, że dla lokali nie posiadających 1 z tych elementów stawka czynszu wynosi 95 % stawki bazowej, nie posiadających 2 elementów – 90 % stawki bazowej, z zastrzeżeniem, że dla lokali wyposażonych wyłącznie w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną stawka czynszu ulega obniżeniu o 30 % i wynosi 70 % stawki bazowej. Maksymalna obniżka czynszu z tytułu braku w wyposażeniu lokalu elementów przyjętych dla naliczenia stawki bazowej wynosić może najwyżej 30 % w stosunku do stawki bazowej.
- 11) **Ze względu na stan techniczny budynku** wprowadza się czynnik różnicujący stawkę bazową w postaci:
 - a) **Podwyższenia stawki bazowej maksymalnie o:**
 - **20 %** dla lokali usytuowanych w budynkach nowych, wzniesionych po 2000r.. Podwyżkę stosuje się do czasu zwrotu kapitału odpowiadającego nakładom poniesionym przez Gminę na ich budowę lub zakup.
 - **5 %** dla lokali, których wartość użytkowa została zwiększona poprzez trwałe ulepszenie lokalu budynku istniejącego w wyniku nakładów poniesionych przez

Gminę po 2000r. Podwyżkę stosuje się do czasu zwrotu kapitału odpowiadającego nakładom poniesionym przez Gminę na ulepszenie budynku lub lokalu. Do trwałego ulepszenia zalicza się także poprawę parametrów termicznych budynku istniejącego.

b) **Obniżenia stawki bazowej maksymalnie o:**

- **20 %** dla lokali usytuowanych w budynkach wyłączonych z eksploatacji decyzją organu nadzoru budowlanego (do czasu wskazania lokalu zamiennego)
- **20 %** dla lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych przed 1950r.

- 12) W przypadku jednoczesnego występowania kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę czynszu należnego oblicza się w drodze kumulacji wszystkich występujących czynników.
- 13) Stawka czynszu obliczona w wyniku zastosowania kilku jednocześnie występujących czynników obniżających **nie może być niższa od wartości 60 % stawki bazowej.**
- 14) Czynniki obniżających nie stosuje się do stawki czynszu za lokale o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajęte w drodze przetargu.
- 15) Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² ustalana jest w drodze przetargu publicznego organizowanego w celu uzyskania najwyższej stawki czynszu za 1m² i nie może być niższa od stawki bazowej.
- 16) Stawkę czynszu ustaloną w sposób określony w pkt. 15) podwyższa się raz w roku średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
- 17) Odrębnie ustala się **stawkę czynszu dla lokali socjalnych** o obniżonym standardzie.
- 18) Stawka czynszu najmu lokalu socjalnego odnosi się do lokalu wyposażonego w instalację elektryczną i wodno kanalizacyjną.
- 19) Stawki czynszu najmu lokali socjalnych ustala burmistrz w drodze zarządzenia z uwzględnieniem **czynników podwyższających**, zależnych od niezawinionego przez lokatora stanu technicznego i wyposażenia tych lokali, z zastrzeżeniem, że najwyższa stawka czynszu nie może przekraczać **50% wartości najniższej stawki** dla pozostałych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy.
- 20) Dopuszcza się podwyższenie stawki czynszu dla lokali socjalnych oddanych po raz pierwszy do użytku po wejściu w życie niniejszej uchwały lub wyposażonych w dodatkowe instalacje i urządzenia techniczne, niż określone w pkt. 18, jednak nie więcej niż do wartości zastrzeżonej w pkt. 19.
- 21) Stawka czynszu dla lokali socjalnych może być **obniżona** nie więcej niż do wartości 80% stawki bazowej ze względu na brak podstawowych instalacji i urządzeń technicznych w obrębie lokalu lub usytuowanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki decyzją organu nadzoru budowlanego ze względu na stan techniczny.
- 22) Ustalona wartość czynszu najmu lokali socjalnych i pozostałych lokali w zasobie mieszkaniowym Gminy nie ulega obniżeniu w przypadku ogłoszenia niższej wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu niż obowiązywała w okresie poprzednim.

Rozdział VI.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane w tym zakresie zmiany.

Zadania gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym wykonuje Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi, działający na podstawie statutu i zgodnie z wprowadzonym i stosowanym Systemem Zarządzania Jakością w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami, legitymujący się CERTYFIKATEM JAKOŚCI wydanym zgodnie z procedurą TÜV CERT, po spełnieniu wymagań normy DIN EN ISO 9001:2000.

Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi został powołany Uchwałą nr XXII/141/91 Rady Miejskiej w Czeladzi z 20 grudnia 1991 roku. w wyniku zmiany formy zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i prywatyzacji w drodze likwidacji mienia dotychczasowego Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Czeladzi.

ZBK działa w formie zakładu budżetowego, jest jednostką organizacyjną miasta i podlega bezpośrednio burmistrzowi, który sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Zakładu.

Przedmiotem działania Zakładu Budynków Komunalnych jest:

- zarządzanie przekazanymi mu nieruchomościami gminnymi, w tym budynkami oraz lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, a w szczególności zabezpieczenie prawidłowej ich eksploatacji oraz prowadzenie niezbędnej dokumentacji;
- negocjowanie, przygotowanie, zawieranie, zmienianie i rozwiązywanie umów dzierżawy, najmu, podnajmu oraz użyczenia nieruchomości o jakich mowa wyżej;
- prowadzi obsługę mieszkańców z zakresu najmu lokali komunalnych socjalnych i użytkowych,
- wykonywanie trwałego zarządu nad przekazanymi nieruchomościami gminnymi;
- wykonywanie zarządu wspólnotami mieszkaniowymi;
- nadzór nad prowadzonymi inwestycjami w zakresie gospodarki nieruchomościami gminnymi;
- zawieranie z zakładami specjalistycznymi umów w zakresie dostaw energii elektrycznej, ciepłej, wody, gazu i innych mediów;
- wykonywanie innych zadań zleczanych przez gminę.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) definiuje zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Do czynności tych należy w szczególności:

- zapewnienie właściwej gospodarki finansowej,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
- zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej,
- bieżące administrowanie nieruchomością,

- utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym,
- uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wymagają zróżnicowanego profesjonalnego zachowania w stosunku do różnych form własności nieruchomości.

1) Zarządzanie zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Gminy:

Uprawnienia właścicielskie Gmina wykonuje poprzez ZBK w zakresie czynności zwykłego zarządu, natomiast decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu, dotyczące nabywania i zbywania własności, inwestycji, finansowania i dysponowania zasobem pozostają w kompetencji burmistrza i Rady Miejskiej, przy czym ZBK zawiera także umowy najmu lokali mieszkalnych i lokali socjalnych.

Tylko w stosunku do tej niewielkiej grupy lokali usytuowanych w budynkach stanowiących 100% własność Gminy (252 lokale – 9,6 % zasobu mieszkaniowego Gminy) może ona w pełni realizować swoją wolę w gospodarowaniu nieruchomościami.

2) Zarządzanie nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych:

Zakład Budynków Komunalnych zarządza obecnie 137 wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina ma swoje udziały, w tym:

- **124 wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali** (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) (zapis w aktach notarialnych: „do czasu innego uregulowania – podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, zarząd i administrację nieruchomością wspólną sprawować będzie Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi”, lub „do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, zarząd budynkiem sprawować będzie Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi)
- **13 wspólnotami mieszkaniowymi** na podstawie umowy o zarządzanie zawartej pomiędzy zarządami wspólnot a ZBK.

Zmiany regulacji prawnych w sferze zarządzania gospodarką mieszkaniową wywołały konieczność wprowadzenia zmian w strukturze zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) w art. 20 obliguje wspólnoty mieszkaniowe, w których liczba lokali jest większa niż 7, do wyboru zarządu wskazując jednocześnie, że członkiem zarządu może być osoba fizyczna. Art. 18 tej ustawy precyzuje, że współwłaściciele, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Na takiej właśnie podstawie ZBK zarządza wspólnotami i do tej pory zarząd taki jest prawnie respektowany przez instytucje nadrzędne.

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 1997r. Nr 9, poz. 43 z późniejszymi zmianami) w art. 7 wskazuje zaś, że działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego.

Z powyższych regulacji prawnych wynika, że zakłady budżetowe nie mogą zarządzać wspólnotami mieszkaniowymi, ponieważ usługa polegająca na wykonywaniu czynności w

zakresie zarządzania tymi budynkami wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

W świetle powyższych zmian norm prawnych Gmina – jako osoba prawna, bez względu na posiadany udział we wspólnotach mieszkaniowych, pozbawiona została prawa wykonywania zarządu budynkami wspólnot przez Zakład Budynków Komunalnych.

Forma zarządzania wspólnotami Mieszkaniowymi wymagała zmiany i dostosowania struktur zarządzania poprzez reorganizację do wymogów przepisów prawa i standardów rynkowych.

3) Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi domami mieszkalnymi, stanowiącymi własność osób nieznaną z miejsca pobytu lub o nie uregulowanym stanie prawnym

Gmina zarządza poprzez ZBK 14 budynkami czynszowymi o 115 lokalach mieszkalnych, stanowiącymi własność osób prywatnych nieznaną z miejsca pobytu na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Gmina może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jego zleceń albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nią zająć.

4) Zarządzanie nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności:

Zarządzanie budynkiem, w którym Gmina posiada ułamkowy udział we własności (1/2 nieruchomości), opiera się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego.

Zarządzanie nieruchomością wymaga współpracy i uwzględnienia woli pozostałych współwłaścicieli.

Do czasu zniesienia współwłasności lub dokonania fizycznego podziału nieruchomości Gmina nie ma swobody w zarządzaniu nieruchomością i wykorzystywaniu mieszkań w tym budynku.

Zmiany sposobu zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Na mocy uchwały Nr XXXVIII/511/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 czerwca 2008r. utworzone zostało przez Gminę towarzystwo budownictwa społecznego w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i objęcia w niej 100% udziałów.

Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. działa w szczególności na podstawie:

- ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1070 ze zmianami)

- ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zmianami)
- ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. z 1997r. Nr 9, poz. 43 ze zmianami)
- Kodeksu spółek handlowych
- Kodeksu cywilnego
- oraz postanowień aktu założycielskiego.

Zgodnie z powołanymi powyżej aktami prawnymi, TBS jest samodzielny, posiadającym osobowość prawną podmiotem gospodarczym, którego specyfika działania polega na budowie, nabywaniu oraz eksploatacji mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, co należy rozumieć zawsze jako obowiązek stosowania czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego wszystkie koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę wraz z odsetkami kredytu wykorzystanego na finansowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.

Ponadto **TBS** może również prowadzić inną działalność w obrębie szeroko rozumianej sfery mieszkaniowej, tj.:

- nabywać budynki mieszkalne;
- przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa;
- sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi nie stanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych;
- prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą.

Dla gminy TBS jest bardzo użytecznym narzędziem realizacji jej ustawowego obowiązku, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Uwalnia bowiem od konieczności bezpośredniego angażowania się gminy w działalność gospodarczą, jaką jest budowa i zarząd mieszkaniami.

TBS jest dla gminy efektywnym instrumentem prowadzenia własnej polityki mieszkaniowej. Pozwala nie tylko na przyśpieszenie, przy tych samych nakładach, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności ale i na aktywne kształtowanie struktury zamieszkania, np. poprzez odzyskiwanie dotychczas zasiedlonych mieszkań komunalnych, których lokatorzy przenoszą się do mieszkań TBS-owskich o wyższym standardzie niż komunalne.

TBS może także z powodzeniem pełnić rolę administratora budynków mieszkalnych i zajmować się całością spraw związanych z gospodarką mieszkaniową gminy.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego, posiadające odpowiednią organizację i wsparte finansowo przez KFM, może podjąć się modernizacji zabudowy miasta.

W TBS Gmina upatruje nie tylko sposobu na nowe budownictwo ale przede wszystkim szansy na rozpoczęcie modernizacji starej zabudowy i rozwiązanie istotnych problemów mieszkaniowych.

Proces przekazywania wspólnot w zarząd TBS zapoczątkowany zostanie na zebraniach wspólnot.

We wspólnotach tych, na mocy suwerennych decyzji właścicieli, wyrażonych w formie uchwały, określony zostanie ostatecznie sposób zarządzania wspólnotami.

Gmina może współdecydować o wyborze zarządu lub zarządcy na takich samych prawach jak właściciele lokali wyodrębnionych.

Prywatyzacja zarządzania budynkami Wspólnot Mieszkaniowych powoduje konieczność zabezpieczenia interesów Gminy, jako właściciela większości mieszkań w tych budynkach.

Ponadto Gmina zobowiązana jest do kontroli wydatkowania środków budżetowych we Wspólnotach Mieszkaniowych.

W tym celu Gmina upoważni wybranych pracowników do reprezentowania jej na zebraniach wspólnot i składania oświadczeń woli w jej imieniu.

W odniesieniu do prywatnych budynków czynszowych, zarządzanych przez Gminę na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, podjęte zostaną działania mające na celu ustalenie właścicieli tych budynków i przekazanie im zarządu, zwalniając się od obowiązku zarządzania cudzymi sprawami bez zlecenia.

W razie braku możliwości ustalenia właścicieli tych budynków Gmina podejmować będzie działania w zakresie regulacji stanu prawnego budynków poprzez prowadzenie postępowań sądowych o przejęcie w drodze spadkobrania nieruchomości oraz prowadzenia postępowań komunalizacyjnych.

Rozdział VII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy Czeladź w latach 2009-2013.

Dążeniem Gminy w poprzednim okresie 2004-2008 było osiągnięcie stanu zbilansowania kosztów utrzymania komunalnego zasobu mieszkaniowego wpływami z czynszów.

Tabela nr 19. Finansowanie kosztów bieżącego utrzymania mieszkań komunalnych przychodami z czynszów najmu w latach 2003-2008

Rok	Koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego		Przychody z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
	w cenach bieżących	w cenach stałych	
2003	5 310 662	5 668 082	5 252 177
2004	6 376 833	6 575 854	5 736 686
2005	7 371 676	7 445 393	6 091 473
2006	5 866 849	5 866 849	4 361 563
2007	4 652 465	4 652 465	5 093 271
2008*	5 915 700	5 915 700	5 709 388

* prognoza

Potrzeby utrzymania budynków na poziomie zapewniającym ich prawidłowe funkcjonowanie i zabezpieczenie przed pogarszaniem ich stanu technicznego wymagają wysokich nakładów finansowych.

Stosowana polityka stałego powolnego wzrostu stawek czynszowych doprowadziła do osiągnięcia zamierzonego celu, jednak utrzymanie stawek czynszowych na poziomie przewidzianym w Programie „Mieszkanie” do wysokości 2,25% wartości odtworzeniowej pozwoli w następnych latach zaspokoić jedynie najpilniejsze potrzeby w zakresie przeciwdziałania zagrożeniom bezpieczeństwa mieszkańców i spowolni proces podwyższania standardu zamieszkiwania w lokalach komunalnych.

Założenia Gminy są jednak inne. Planowany proces ucieplnienia osiedla Nowe Miasto, obejmujący ok. 80% zasobu mieszkaniowego Gminy, połączony z ociepleniem elewacji budynków, wymaga znacznie większych nakładów niż oczekiwane wpływy z czynszów najmu. Koniecznością będzie więc pokrycie niedoboru tych środków z innych źródeł.

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie najbliższych 5 lat będą zatem:

- wpływy z czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
- środki finansowe z budżetu Gminy
- środki zewnętrzne z WFOŚiGW oraz z Funduszu Dopłat BGK.

Rozdział VIII

Wysokość wydatków w latach 2009-2013, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

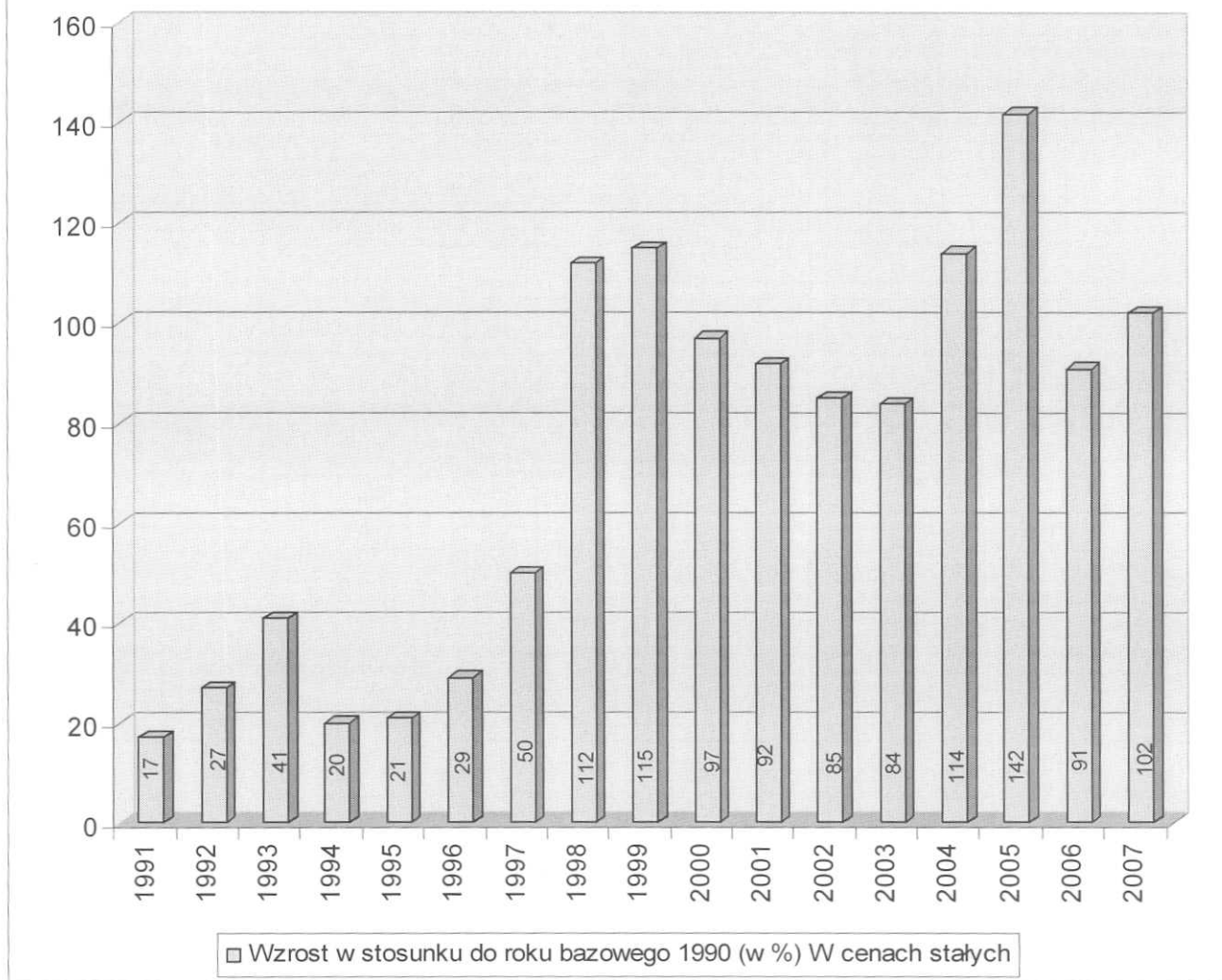
Wydatki Gminy związane z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego w poprzednim okresie charakteryzowały się stałym wzrostem. W stosunku do 1990 roku wzrosły o 102%.

Tabela nr 21. Procentowy wzrost wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem mieszkań w zasobie Gminy (bez wydatków inwestycyjnych).

LP.	ROK BIEŻĄCY / ROK POPRZEDNI	WZROST W CENACH BIEŻĄCYCH (W %)	WZROST W CENACH STAŁYCH (W %)	WZROST W STOSUNKU DO ROKU BAZOWEGO 1990 (W %)		
				Rok	W cenach bieżących	W cenach stałych
1.	1991/1990	100	17	1991	100	17
2.	1992/1991	55	8	1992	210	27
3.	1993/1992	50	11	1993	365	41
4.	1994/1993	12	- 15	1994	424	20
5.	1995/1994	28	0	1995	572	21
6.	1996/1995	28	6	1996	758	29
7.	1997/1996	34	16	1997	1048	50
8.	1998/1997	59	42	1998	1722	112
9.	1999/1998	9	1	1999	1881	115
10.	2000/1999	1	- 8	2000	1899	97
11.	2001/2000	3	- 4	2001	1954	92
12.	2002/2001	- 2	- 5	2002	1919	85
13.	2003/2002	0	0	2003	1926	84
14.	2004/2003	20	16	2004	2333	114
15.	2005/2004	16	13	2005	2713	142
16.	2006/2005	- 20	- 21	2006	2139	91
17.	2007/2006	5	5	2007	2262	102

	PRZYROST ŁĄCZNIE	398	82			
	PRZYROST ŚREDNIO -ROCZNIE	23,41	4,82			

Wykres nr 13. Procentowy wzrost wydatków na bieżące utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stosunku do roku bazowego 1990 (w %) w cenach stałych



Przewidywany przyrost wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem mieszkań w zasobie Gminy (bez wydatków inwestycyjnych) w kolejnych latach będzie wynosił ok. 5%.

Na koszty utrzymania i zarządzania zasobem mieszkaniowym składają się następujące wydatki:

- wydatki eksploatacyjne (administracji i zarządu),
- wydatki na remonty i modernizacje,
- wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych, w których Gmina posiada udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek,

- wydatki niezależne od właściciela,
- pozostałe wydatki .

Wysokość kosztów eksploatacji i remontów oraz modernizacji, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów, jest podstawowym czynnikiem wpływającym na kształtowanie polityki czynszowej.

Do **wydatków eksploatacyjnych** zalicza się wydatki związane z bieżącym administrowaniem, wydatki na wyposażenie i utrzymanie biur oraz zakupów biurowych, wynagrodzenia pracowników i pochodne od tych wynagrodzeń, wydatki na bieżącą obsługę techniczną budynków i lokali (przeglądy techniczne, drobne naprawy, stała konserwacja i przeglądy urządzeń i instalacji, stała konserwacja ogólnobudowlana), utrzymanie porządku i czystości w zarządzanych nieruchomościach oraz pozostałe wydatki ponoszone w związku z bieżącą eksploatacją zasobu (ubezpieczenia nieruchomości, obsługa finansowa, konwój i ochrona mienia, usługi drukarskie, dezynfekcja i inne).

Wydatki na remonty i modernizacje to wydatki związane z remontami lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym remonty bieżące, remonty kapitalne i modernizacje – rozbudowa, nadbudowa i doposażenie w instalacje.

Tabela nr 22. Nakłady na remonty w zasobie Gminy Czeladź w latach 2000 - 2008

ROK	LICZBA MIESZKAŃ OGÓŁEM	NAKŁADY NA REMONTY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZŁ.	NAKŁADY NA REMONTY W PRZELICZENIU NA 1 MIESZKANIE (3 : 2)
1	2	3	4
2000	2535	1 401 042	552,38
2001	2535	1 364 806	538,38
2002	2530	1 290 491	510,07
2003	2525	1 231 444	487,70
2004	2539	1 215 583	478,76
2005	2539	1 280 600	504,37
2006	2542	1 353 204	532,34
2007	2595	1 752 083	675,18
2008 (plan)	2594	2 400 000	925,21
			śr. 578,27 zł

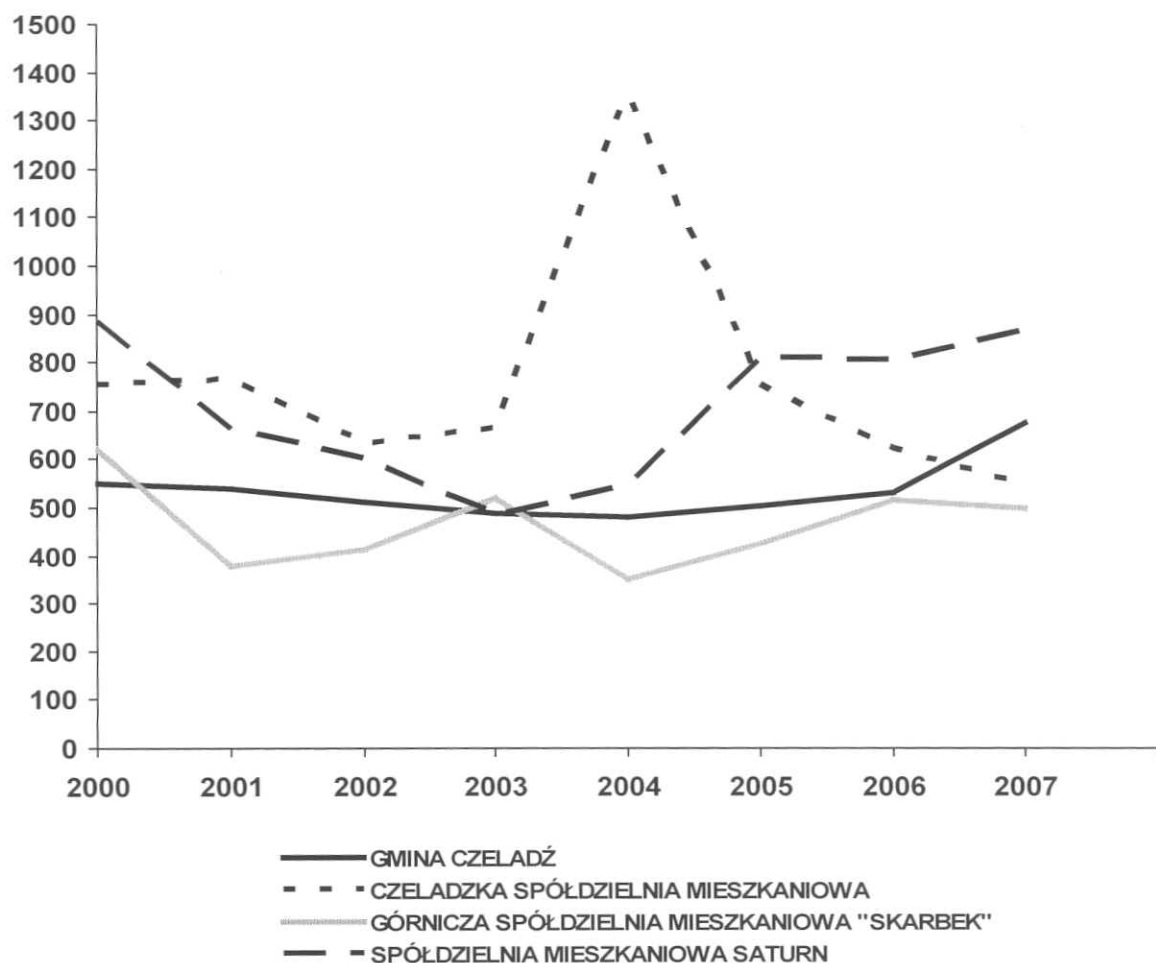
Dane obejmują wszystkie mieszkania znajdujące się w zarządzie ZBK, w tym 333 mieszkania wykupione na własność, usytuowane we Wspólnotach Mieszkaniowych z udziałem Gminy.

Nakłady na remonty w zasobie mieszkaniowym Gminy są znacznie niższe niż w zasobach pozostałych dysponentów substancji mieszkaniowej na terenie miasta Czeladź pomimo faktu, iż zasób mieszkań komunalnych jest znacznie starszy niż budynki wybudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, przez co wymaga największych nakładów finansowych na remonty.

Na przełomie lat 2000 – 2008 średnioroczne nakłady na remonty przypadające na 1 lokal mieszkalny kształtowały się w zasobie gminnym na poziomie **534,90zł.** i od 2004r. miały stałą **tendencję rosnącą**, podczas gdy w analogicznym okresie wydatki na ten cel pozostałych dysponentów przestawiały się następująco:

- Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa – 760,75 zł z tendencją malejącą
- Spółdzielnia Mieszkaniowa SATURN – 707,42 zł z tendencją stałą
- Spółdzielnia Mieszkaniowa SKARBK – 465,88 zł z tendencją zmienną z uwagi na nowe zasoby mieszkaniowe.

Wykres nr 14. NAKŁADY NA REMONTY ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY NA TLE POZOSTAŁYCH DYSPOONENTÓW MIESZKAN NA TERENIE CZELADZI



Gmina dążyć będzie do takiej zmiany struktury kosztów, w której udział wydatków na remonty i utrzymanie stanu technicznego będzie wzrastał. Efektem takiej polityki w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy będzie zahamowanie tempa dekapitalizacji budynków, a w konsekwencji obniżenie kosztów utrzymania technicznego.

Przez **wydatki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych**, w których Gmina ma swoje udziały, wynikające z uchwalonych zaliczek rozumie się udział Gminy w wydatkach związanych z bieżącą eksploatacją części wspólnych nieruchomości, w tym udział w kosztach utrzymania porządku i czystości oraz wydatki związane z partycypacją w kosztach remontów części wspólnych tych nieruchomości (zaliczka na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych).

Wydatki niezależne od właściciela to wydatki na usługi komunalne (media), dostarczane do lokali w nieruchomościach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, w tym do lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych (wydatki te pokrywane są przez najemców lokali i odprowadzane dostawcom mediów).

Pozostałe wydatki to koszty operacyjne – koszty sądowe, regresy, kary i inne.

Do 1998 roku Gmina nie prowadziła **polityki inwestycyjnej** na płaszczyźnie powiększania zasobu mieszkań komunalnych.

Przełomowym był rok 1998, kiedy rozpoczęto nadbudowy dwóch budynków przy ul. Grodzieckiej. Inwestycje te zapoczątkowały program inwestycyjny na Nowym Mieście.

W ramach tego programu powstały nowe mieszkania socjalne w zaadaptowanych na ten cel dwóch barakach biurowych przy ul. Szpitalnej.

W 2006r. rozpoczęty został proces modernizacji osiedla Nowe Miasto poprzez doprowadzenie do istniejących budynków energii cieplnej i założenie instalacji centralnego ogrzewania z sieci PEC, połączony z termomodernizacją elewacji zewnętrznych budynków. I etap zapoczątkowały prace przy ul. Spółdzielczej 1-3-5 i Spółdzielczej 2-4-6, które zakończono w ubiegłym roku. Wykonanie przedsięwzięcia zakładał program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czeladź na lata 2004-2008, przyjęty przez Radę Miejską w drodze uchwały Nr XIII/94/2003 w dniu 16 lipca 2003r. oraz WPI.

Jako korzystniejsze pod względem ekonomicznym przyjęto także rozwiązanie polegające na nabywaniu nieruchomości mieszkaniowych od prywatnych właścicieli w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy.

Skutkiem tych kalkulacji gmina pozyskała 3 nieruchomości:

- w 2004 – budynek przy ul. Reymonta 48 (10 mieszkań)
- w 2006 – budynek przy ul. Bytomskiej 33 (4 mieszkania)
- w 2007 – budynek przy ul. Bytomskiej 70 (18 mieszkań)
- w 2008 – budynek przy ul. Rynek 20 (2 mieszkania)
 - budynek przy ul. Rynek 26 (6 mieszkań)
 - ułamkowy udział w nieruchomości (do dyspozycji 3 mieszkania).

Tabela nr 23. Najważniejsze zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej zrealizowane w ramach Programu Inwestycyjnego.

LP	Zadanie inwestycyjne	Zakres rzeczowy	Wartość [ZŁ]	Lata realizacji
1	Nowe Miasto	Termomodernizacja budynków mieszkalnych.	2 306 316	1997-1999
2	Budynek ul. Grodziecka 41-43	Remont kapitalny wraz z podwyższeniem budynku.	495 843	1997-1998
3	Budynek ul. Grodziecka 45-47	Remont kapitalny wraz z podwyższeniem budynku.	1 249 423	1998-1999
4	Mieszkania socjalne przy ul. Szpitalna 50 i 52	Adaptacja baraków biurowych na mieszkania socjalne. Zadanie realizowane wspólnie z CSM.	372 592	1998-2000
5	Budynek przy ul. Wojkowickiej 2.	Termomodernizacja biurowca ZBK. Zadanie realizowane wspólnie z właścicielem sąsiedniej posesji.	152 533	2000
6	Budynek przy ul. Reymonta 48.	Adaptacja istniejącego budynku mieszkalnego na mieszkania socjalne	147 000	2005
7	Budynek ul. Szpitalna 24.	Termomodernizacja budynku mieszkalnego.	238 566	2005-2006
8	Budynki ul. Spółdzielcza 1,3,5 i 2,4,6.	Termomodernizacja budynków mieszkalnych.	653 418	2006-2007
9	Budynek przy ul. Szpitalnej 5.	Adaptacja budynku dawnego szpitala na budynek mieszkalny.	5 769 256	2006-2007

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych.

Realizacja tych zamierzeń wiązała się ze znacznym wzrostem wydatków inwestycyjnych.

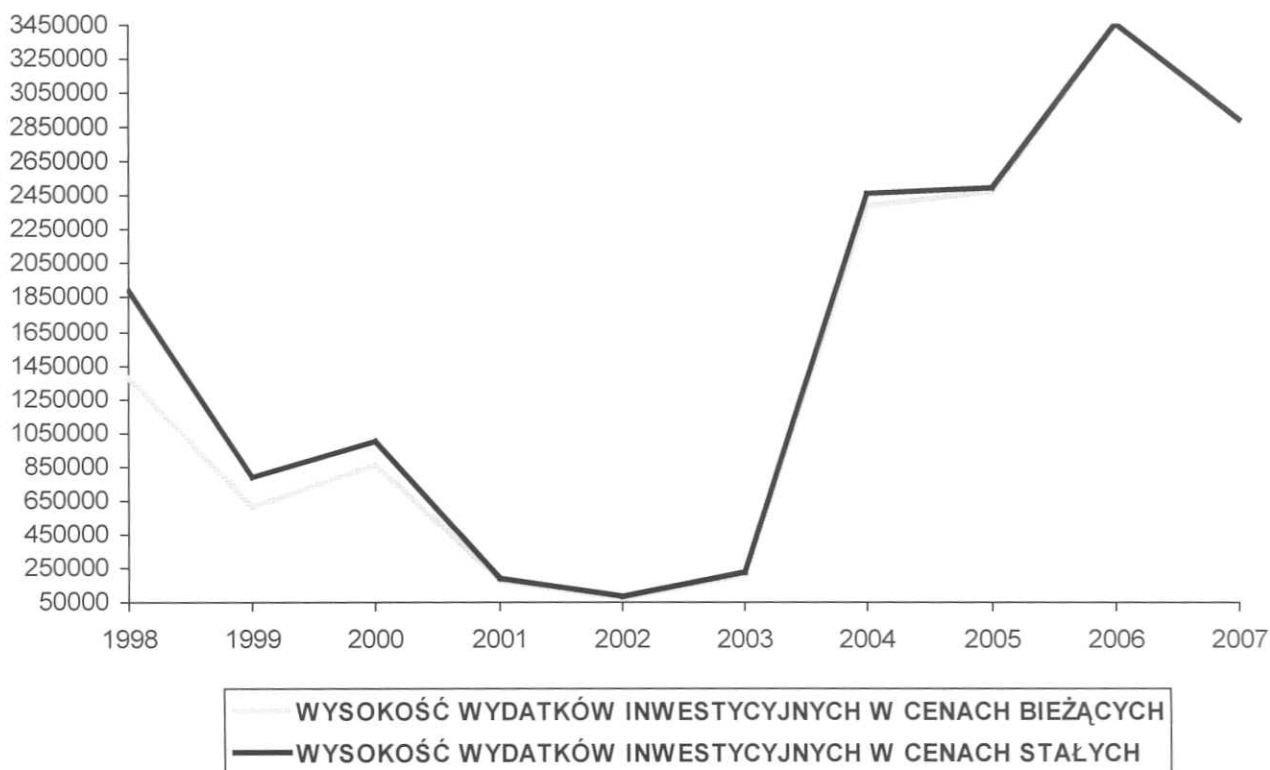
Na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na remoncie i adaptacji budynku mieszkalnego przy **ul. Reymonta 48**, w wyniku którego powstało 10 mieszkań socjalnych, pozyskano środki w kwocie **51 450,-zł** (co stanowi 35% ogólnych kosztów wynoszących 147 000,-zł) z **Funduszu Dopłat** finansowego wsparcia na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 kwietnia 2004r. o finansowym wsparciu tworzenia w latach 2004-2005 lokali socjalnych, noclegowni i domów dla bezdomnych i przepisów wykonawczych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z **Banku Gospodarstwa Krajowego**.

Tabela nr 24. Wydatki inwestycyjne związane z inwestycjami mieszkaniowymi w zasobie Gminy w latach 1999-2008

ROK	1999	2000	2001	2002	2003
W cenach bieżących	617 792	860 000	173 960	74 658	210 045
W cenach stałych	786 691	994 656	190 709	80 320	224 182
ROK	2004	2005	2006	2007	2008
W cenach bieżących	2 389 113	2 475 224	3 457 754	2 900 381	
W cenach stałych	2 463 677	2 499 976	3 457 754	2 900 381	

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych.

Wykres nr 15. WYDATKI INWESTYCYJNE ZWIĄZANE Z MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 1999-2008



Proces inwestowania w powiększanie mieszkaniowego zasobu Gminy oraz w podnoszenie standardu istniejących budynków w tym zasobie nie został zakończony. W kolejnych latach przewiduje się jego kontynuację, przy czym okres 2009-2013 objęty niniejszym Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy stanowić będzie jedynie kolejny etap realizowania zamierzeń inwestycyjnych.

Na przestrzeni lat 2009-2013 Gmina planuje znaczny wzrost zarówno wydatków inwestycyjnych, jak i remontowych, a zamierzenia te zostały zaakceptowane przez Radę Miejską w Czeladzi w drodze podjętej uchwały Nr XXXII/413/2008 z dnia 13 lutego 2008r. w sprawie przyjęcia Programu „Mieszkanie”.

Przede wszystkim kontynuacji wymaga rozpoczęty wspólnie z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej program gruntownej termo-modernizacji osiedla Nowe Miasto. Jego celem jest termo-modernizacja budynków wraz z likwidacją niskiej emisji (ocieplnienie) całego osiedla i tym samym znaczące podwyższenie komfortu zamieszkiwania.

Projekt zakłada wykonanie magistrali ciepłowniczej łączącej węzeł w ul. Mysłowickiej z wymiennikownią przy ul. Ogrodowej oraz rozprawadzenie sieci rozdzielczej. Dla realizacji projektu Gmina zamierza pozyskać środki z **Unii Europejskiej**, umożliwiające kompleksową realizację zadania.

Program został już częściowo zrealizowany, ale na skutek ograniczenia przez Ministra Środowiska emisji do atmosfery dwutlenku węgla o 36% możliwość kontynuowania inwestycji nie jest przesadzona. Warunkiem powodzenia całego przedsięwzięcia jest akceptacja Programu w ramach Funduszu Spójności, zgoda wspólnot mieszkaniowych oraz zwiększenie limitu emisji dwutlenku węgla dla EC Będzin.

Ważnym zadaniem w ramach **polityki remontowej** na lata 2009-2013, obejmującej mieszkaniowy zasób Gminy jest konieczność poniesienia znacznych wydatków związanych z przejściem zasobu mieszkaniowego od Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Katowicach.

W większości zasób ten stanowią budynki wybudowane przed 1945r., o nienajlepszym, czy wręcz złym stanie technicznym.

Budynki te będą poddawane kompleksowym remontom, a dwa osiedla (obejmujące ulice Kościuszki, Francuską, Warszawską i 3 Kwietnia oraz ul. Betonową) będą potraktowane w sposób szczególny. Z jednej strony przywrócona zostanie im dawna świetność, a z drugiej podniesiony zostanie standard mieszkań.

Budynki komunalne w zabudowie rozproszonej będą modernizowane systematycznie. Należy też dodać, że zakres remontów obejmować będzie również uporządkowanie terenów przyległych (place zabaw, zieleń, boiska środowiskowe, mała architektura).

Zagrożenie dla realizacji planu stanowić mogą ewentualne sprzeciwy właścicieli wyodrębnionych mieszkań w budynkach stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem Gminy, bowiem przy uruchamianiu każdego zadania konieczna będzie ich zgoda.

Właściciele tych mieszkań Gmina zamierza wspomagać poprzez **Mieszkaniowy Fundusz Gwarancji Kredytowych wspólnie z Agencją Rozwoju Lokalnego** lub inną podobną instytucją.

Poza projektami rewitalizacyjnymi gmina zaangażuje się w **budownictwo plombowe**.

W najbliższej przyszłości będą realizowane budynki mieszkalne wkomponowane w istniejącą zabudowę. Będą to nieduże mieszkania z przeznaczeniem dla ludzi młodych.

Systematycznie likwidowane będą bariery architektoniczne dla osób starszych i niepełnosprawnych.

Tabela nr 25. Prognoza wydatków inwestycyjnych i remontowych na lata 2009 - 2013

ROK	WYDATKI INWESTYCYJNE (ZGODNIE Z WPI)	WYDATKI REMONTOWE	ŁĄCZNE WYDATKI NA INWESTYCJE I REMONTY
2009	4 120 000	2 500 000	6 620 000
2010	3 090 000	3 000 000	6 090 000
2011	3 590 000	3 500 000	7 090 000
2012	4 090 000	4 000 000	8 090 000
2013	4 590 000	4 500 000	9 090 000
Łącznie	19 480 000	17 500 000	36 980 000

Zamierzenia związane z wydatkami inwestycyjnymi i remontowymi, określonymi w powyższej tabeli zostały zaakceptowane przez Radę Miejską wraz z przyjęciem Programu „Mieszkanie”.

Rozdział IX.

Działania Gminy mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania zasobem mieszkaniowym w latach 2009-2013.

Podstawowym zadaniem gmin, wynikającym z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jest **powiększanie zasobu lokali socjalnych**.

W realizacji tego zadania Gmina Czeladź podejmować będzie działania w zakresie:

- kontynuacji podjętej w 2004r. polityki nabywania budynków wielo-mieszkaniowych od prywatnych właścicieli i ich adaptacji na lokale socjalne,
- przeznaczania posiadanych terenów pod budownictwo mieszkaniowe, ukierunkowane na realizację nowych mieszkań socjalnych, w tym specjalnego przeznaczenia (jak np. dom samotnego rodzica) z jednoczesnym uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych (bez barier architektonicznych),
- podejmowanie współpracy w zakresie realizacji i finansowania budownictwa społecznego z innymi dysponentami substancji mieszkaniowej,
- rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność Gminy,
- przejęcia możliwych do pozyskania mieszkań od SRK,
- przekwaterowania do lokali standardowych lokatorów mieszkań przejętych od SRK i przekwalifikowania opuszczonych w tym trybie mieszkań o obniżonym standardzie na lokale socjalne,
- kumulacji środków finansowych w budżecie Gminy, pochodzących ze sprzedaży mieszkań komunalnych na rzecz ich dotychczasowych najemców z przeznaczeniem na realizację zadań przyjętych niniejszym Programem,
- pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne, w szczególności z funduszy UE i Funduszu Dopłat BGK.

Ponadto prowadzone i planowane działania Gminy obejmować będą następujące zdania:

a) **w ramach racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym** w zakresie:

- pozyskiwania lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych,
- wynajmu lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych właścicieli w celu podnajmowania ich z przeznaczeniem na lokale socjalne i zamienne oraz na zamianę mieszkań zajmowanych przez lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy,
- współpracy z gminną spółką TBS w ramach wynajmu lokali mieszkalnych z przeznaczeniem na realizację zobowiązań Gminy w zakresie dostarczania lokali mieszkalnych osobom oczekującym na mieszkanie komunalne lub zamian mieszkań lokatorom wywiązującym się z obowiązków najemcy,
- wyłączenia ze sprzedaży mieszkań komunalnych w budynkach stanowiących 100% własność Gminy i we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy powyżej 80%,
- intensywnego wychodzenia ze współwłasności poprzez:
 - sprzedaż lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w wyznaczonych budynkach stanowiących Wspólnoty Mieszkaniowe z mniejszościowym udziałem Gminy, a w przypadku odmowy nabycia lokali przez najemców prowadzenie negocjacji dotyczących przekwaterowania ich do wskazanych przez Gminę lokali zamiennych lub pozyskanych lokali spółdzielczych i zbycie odzyskanych lokali na wolnym rynku w drodze przetargu,

- zniesienie współwłasności łącznej poprzez sprzedaż w drodze przetargu posiadanych przez Gminę ułamkowych udziałów we współwłasności łącznej bądź nabycie ich na rzecz Gminy od pozostałych współwłaścicieli,
- przygotowania bazy lokali zamiennych dla najemców przekwaterowywanych z lokali objętych planem sprzedaży mieszkań lub objętych planem remontu budynków i lokali,
- intensywnej realizacji zobowiązań Gminy w zakresie wskazania lokali socjalnych pod eksmisję, które na mocy wyroków sądowych wiążą się z koniecznością wypłaty wysokiego odszkodowania dysponentowi mieszkań zajmowanych przez osoby eksmitowane,
- dostosowania struktur zarządzania Wspólnotami Mieszkaniowymi z udziałem Gminy do obowiązujących uregulowań prawnych,
- wzmocnienia systemu kontroli sposobu użytkowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:
 - okresowe przeglądy stanu technicznego lokali i egzekwowanie obowiązków lokatorów w zakresie utrzymywania lokali w należytym stanie technicznym,
 - monitorowanie stanu zamieszkiwania przez najemców w lokalach, do których posiadają tytuł prawny i egzekwowanie konsekwencji prawnych wynikających z podnajmowania lokali bez wymaganej zgody wynajmującego
- opracowania i bieżącej aktualizacji informatycznej bazy danych o mieszkaniowym zasobie Gminy Czeladź,

b) w ramach restrukturyzacji i modernizacji istniejącego zasobu mieszkaniowego w zakresie:

- kontynuowania programu ucieplnienia i termo-modernizacji elewacji zewnętrznych budynków gminnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy,
- zwiększenia nakładów na remonty i modernizację budynków,
- maksymalne podniesienie standardów jakości wykonywanych prac remontowych i świadczonych usług w tym zakresie na rzecz najemców lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,

c) w ramach racjonalizacji gospodarowania przychodami z najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy poprzez:

- sukcesywne podwyższanie czynszów do granicznej wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z polityki czynszowej Gminy,
- intensywną windykację należności czynszowych i opłat niezależnych od wynajmującego oraz wprowadzanie działań wspomagających terminowe i regularne wywiązywanie się najemców z tego obowiązku.

PRZEWODNICZĄCY RADY


mgr Sławomir Świech