

**UCHWAŁA NR LXXIII/1090/2014
RADY MIEJSKIEJ W CZELADZI**

z dnia 7 lipca 2014 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2014-2018

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15, art. 40 ust. 2 pkt. 3 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz 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 jedn. Dz. U. z 2014r., poz. 150 z późn. zm.)

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

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Czeladź na lata 2014-2018 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Czeladzi

Janusz Gątkiewicz

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY CZELADŹ

NA LATA 2014-2018

Wprowadzenie

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 z art. 75 Konstytucji RP. W zakresie realizacji tych zadań Konstytucja odsyła do innych ustaw, m.in. do ustawy o samorządzie gminnym oraz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami).

Ustawa o samorządzie gminnym przenosi ciężar zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej bezpośrednio na gminy, określając w art. 7 ust. 1, że zadanie to należy do zadań własnych gminy. Zadanie te obejmuje w szczególności zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta w oparciu o gminne budownictwo mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jednym z podstawowych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. 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. Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Konieczne jest zatem podejmowanie działań mających na celu zabezpieczenie składników budowlanych zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie ich w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł racjonalnego zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, pozwalających na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta.

Osią strategicznej polityki mieszkaniowej prowadzonej przez gminę Czeladź jest podjęta w dniu 13 lutego 2008r. uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi w sprawie przyjęcia Programu „MIESZKANIE” w ramach Strategii Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015, w której na podstawie analizy istniejącego stanu gminnego budownictwa mieszkaniowego ustanowiono fundament do podejmowania dalszych szczegółowych uregulowań prawnych, wymaganych art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do właściwego gospodarowania zasobem gminy Czeladź, w tym do opracowania:

- Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy i
- Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czeladź.

Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź regulują odrębne przepisy:

- Uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXVIII/529/2004 z dnia 13 października 2004r.
- Uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXIII/420/2008 z dnia 28 lutego 2008r.
- Uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi Nr LXII/1091/2010 z dnia 28 stycznia 2010r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, mieszkaniowy zasób gminy Czeladź służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta:

- 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,
- którzy utracili mieszkanie wskutek klęski żywiołowej, katastrofy lub pożaru i innych zdarzeń losowych,
- którym gmina zobowiązana jest dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądowego,
- którzy opuścili dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych a nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.

Obszar ogólnej polityki mieszkaniowej w mieście rozdzielony został w odniesieniu do zasobu lokali socjalnych od polityki mieszkaniowej wobec zasobu pozostałych lokali komunalnych, co oznacza wyodrębnienie funkcji komercyjnej zasobu komunalnego od jego funkcji socjalnej. W zasobie mieszkań socjalnych obowiązują odrębnie ustalone kryteria uprawniające do zawarcia umowy najmu oraz ustalone na niskim poziomie stawki czynszowe, pozwalające najuboższym mieszkańcom miasta zarówno uzyskać mieszkanie oraz je utrzymać przez cały okres najmu. W zasobie pozostałych mieszkań komunalnych kryteria najmu i stawki czynszowe ustalone zostały na poziomie ekonomicznie uzasadniającym utrzymanie zasobu mieszkaniowego gminy w dobrym lub nie pogorszonym stanie technicznym i prawidłowe zarządzanie tym zasobem.

Racjonalne zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy opiera się o ustawowo wymagany program gospodarowania, uchwalany na okres co najmniej 5 lat, obejmujący w szczególności:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
5. sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
7. wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;

Niniejszy Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czeladź na lata 2014-2018 zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono do niego także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem w okresie 5 kolejnych lat na zasadzie kontynuacji Programu przyjętego przez Radę Miejską w Czeladzi na okres 2009-2013 na podstawie uchwały Nr XLIV/653/2008 z dnia 27 listopada 2008r.

W Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata 2014-2018 określa się kierunki działania mające na celu tworzenie warunków do realizacji ustawowych zadań Gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz zapewnienia osobom eksmitowanym pomieszczeń tymczasowych.

W latach 2014-2018 przyjmuje się następujące priorytety, jako najbardziej istotne dla racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) zapewnienie lokali osobom zamieszkałym w budynkach mieszkalnych:
 - a) przeznaczonych do wyłączenia z użytkowania ze względu na zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców,
 - c) przeznaczonych do wyłączenia z dyspozycji Gminy ze względu na przekazanie ich prawowitym właścicielom,

- 2) zapewnienie lokali socjalnych osobom eksmitowanym, uprawnionym do zawarcia umowy najmu na podstawie orzeczeń sądowych oraz osobom najuboższym,
- 3) zapewnienie pomieszczeń tymczasowych osobom eksmitowanym, nie posiadającym uprawnień do najmu lokali socjalnych,
- 4) zapewnienie lokali komunalnych osobom o niskich dochodach, które we własnym zakresie nie posiadają możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 5) inicjowanie i prowadzenie efektywnej zamiany lokali mającej na celu zapewnienie możliwości bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokali oraz zmniejszenie liczby dłużników,
- 6) poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy,
- 7) sprzedaż lokali w budynkach stanowiących współwłasność Gminy.

Rozdział I

Prognoza wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź w latach 2014-2018 z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź opracowana została na podstawie:

- 1) analizy aktualnego stanu ilościowego zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź w ogólnej strukturze własnościowej mieszkalnictwa na terenie miasta,
- 2) analizy procesu zmian zachodzących w latach 2009-2013 w zasobie mieszkaniowym Gminy,
- 3) ilości zobowiązań gminy w zakresie udzielenia pomocy mieszkaniowej mieszkańcom miasta uprawnionym do jej uzyskania,
- 4) badania stanu potrzeb w zakresie uzyskania od gminy pomocy mieszkaniowej z
- 5) wykorzystaniem zasobu gminy w okresie obowiązywania niniejszego Programu,
- 6) możliwości realizacyjnych celów określonych niniejszym Programem w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i racjonalnego wykorzystania tego zasobu, z uwzględnieniem sytuacji ekonomicznej Gminy, w tym założeń Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Czeladź na lata 2013-2021, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLIV/680/2013 z dnia 31 stycznia 2013r.

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź

Wg stanu na koniec 2013r. mieszkaniowy zasób Gminy Czeladź stanowi ok. 15% miejskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych, dzięki czemu Gmina jest trzecim pod względem wielkości zasobu dysponentem mieszkań w ogólnej strukturze własnościowej na terenie miasta. Największy udział w rynku mieszkaniowym, bo aż 42% zasobów ogółem, należy do własności prywatnej osób fizycznych, a 36% do Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której zasoby w coraz większym zakresie obejmowane są procesem prywatyzacji.

Następujące zmiany własnościowe na czeladzkim rynku mieszkaniowym oznaczają wzrost w społeczeństwie świadomości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, ale również prowadzenie przez Gminę świadomej i skutecznej polityki mieszkaniowej, dostosowanej do wyznaczników nowego ładu mieszkaniowego w Polsce.

Prywatyzacja publicznego zasobu mieszkaniowego w kraju była głównym założeniem podejmowanych systematycznie od 1990r. reform sektora mieszkaniowego, zmierzających do urynkowania gospodarki mieszkaniowej.

Podstawą nowego ładu mieszkaniowego był pakiet opracowań strategicznych, na który początkowo składały się:

- 1) „Średniookresowa strategia sektorowa: gospodarka przestrzenna, nieruchomości, budownictwo mieszkaniowe” przyjęta przez KERM 29 czerwca 1998r.,
- 2) „Założenia polityki mieszkaniowej na lata 1993-2003” przyjęte przez Radę Ministrów 13 lipca 1999r., a w ich kontynuacji także:
- 3) Strategia długofalowego rozwoju sektora mieszkaniowego na lata 2005-2025,
- 4) Narodowy Plan Rozwoju na lata 2007-2013 przyjęty ustawą z 20 kwietnia 2004r. (Dz. U. Nr 116, poz.

- 1206, w którym jeden z 30 kierunków działań został poświęcony problematyce mieszkaniowej,
 5) „Polska 2025. Długookresowa strategia stałego i zrównoważonego rozwoju” przyjęta przez Radę Ministrów 26 lipca 2000r.

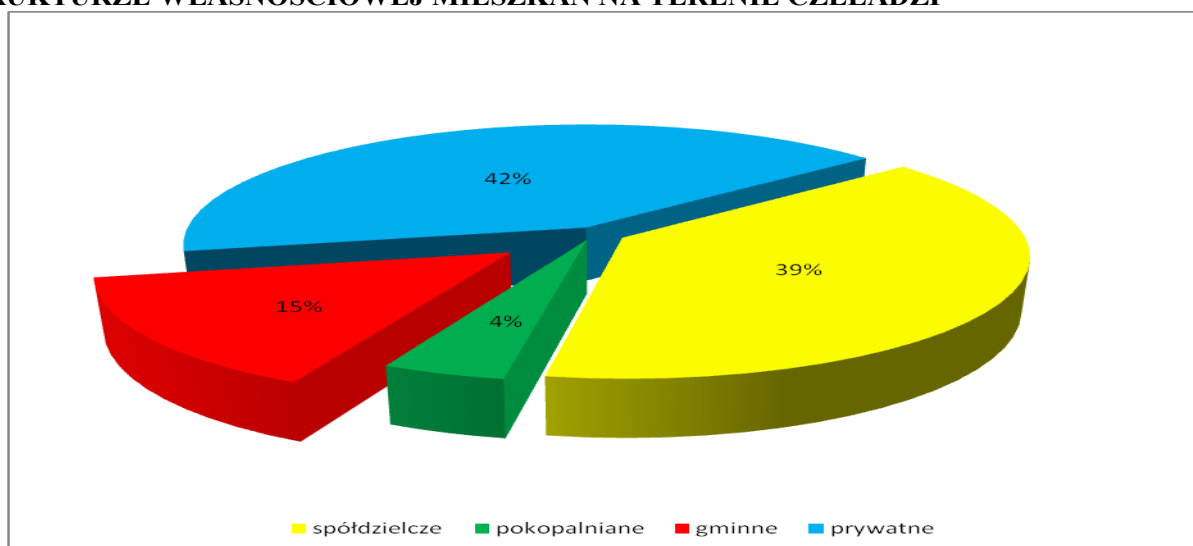
zakładających maksymalne zbliżenie gospodarki mieszkaniowej do standardów Unii Europejskiej.

Tabela Nr 1 – KLASYFIKACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W CZELADZI WG POSZCZEGÓLNYCH FORM WŁASNOŚCI

Lp.	Własność	Liczba mieszkań	Udział % w rynku
1.	Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa	5 513	36
2.	Spółdzielnia Mieszkaniowa SATURN	232	1,5
3.	Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa SKARBK	211	1,4
4.	Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A.	655	4,3
5.	Gmina Czeladź	2 259	14,8
6.	Osoby fizyczne	6 439	42
RAZEM		15 309	100

Źródło: Spółdzielnie Mieszkaniowe, Urząd Miasta Czeladź, ZBK

Wykres Nr 1 – PROCENTOWY UDZIAŁ ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W OGÓLNEJ STRUKTURZE WŁASNOŚCIOWEJ MIESZKAŃ NA TERENIE CZELADZI



Biorąc pod uwagę ogólną liczbę ludności miasta, wynoszącą na koniec 2013r. 32.018 osób, oblicza się, że na 1000 mieszkańców przypada ok. 478 mieszkań. Poziom zaopatrzenia ludności na terenie Czeladzi w samodzielne mieszkanie jest wyższy od przeciętnego w woj. śląskim. Przeciętnie na 1000 mieszkańców w województwie przypada 371 mieszkań (wg danych GUS – Gospodarka mieszkaniowa w województwie śląskim w latach 2009-2012).

Nie oznacza to jednak, że w mieście nie występuje deficyt mieszkaniowy w stosunku do ogólnej liczby gospodarstw domowych.

Prowadzenie polityki mieszkaniowej opartej na udzielaniu pomocy mieszkaniowej z wykorzystaniem mieszkań czynszowych publicznego zasobu mieszkaniowego jest konieczne ze względu na przeznaczanie posiadanych przez właścicieli mieszkań na ich prywatny użytek, a przede wszystkim ze względu na istnienie dużej grupy społeczeństwa o bardzo niskich dochodach, dla której nabycie i utrzymanie własnego mieszkania nigdy nie będzie możliwe.

Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców o niskich dochodach, którzy we własnym zakresie nie są w stanie zaspokoić potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny, Gmina może realizować w oparciu o posiadany zasób mieszkań czynszowych, zapewniając swoim obywatelom dostęp do samodzielnego mieszkania bez względu na ich status majątkowy. Utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego o odpowiedniej do potrzeb wielkości i o odpowiednim poziomie stanu technicznego jest obecnie podstawowym zadaniem własnym Gminy, ponieważ to właśnie na gminach ciąży obecnie obowiązek tworzenia odpowiednich warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Ustawa o ochronie praw lokatorów określa bowiem w art. 4 ust. 1, że tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gminy należy do zadań własnych gminy, wykorzystując do realizacji tego zadania m.in. posiadany zasób mieszkaniowy oraz dotacje celowe ze Skarbu Państwa lub w inny sposób, np. poprzez stwarzanie warunków do realizacji budownictwa mieszkaniowego na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, opracowywanych zgodnie z przyjętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, określającego podstawowe reguły działania w przestrzeni w zakresie przyjętej przez gminę polityki przestrzennej dla całego obszaru gminy.

Posiadany przez Gminę Czeladź zasób mieszkaniowy ogółem tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących 100% własność Gminy, a także w znajdujących się w jej dyspozycji budynkach prywatnych o nieuregulowanym stanie prawnym, przejętych w zarząd przymusowy w poprzednio obowiązującym systemie prawnym oraz mieszkania komunalne w nieruchomościach wspólnych, w których Gmina pozostaje jednym ze współwłaścicieli.

Zasób Gminy Czeladź według stanu na dzień 31.12.2013 r. tworzy ogółem

2 259 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 96 023,22 m²

w tym:

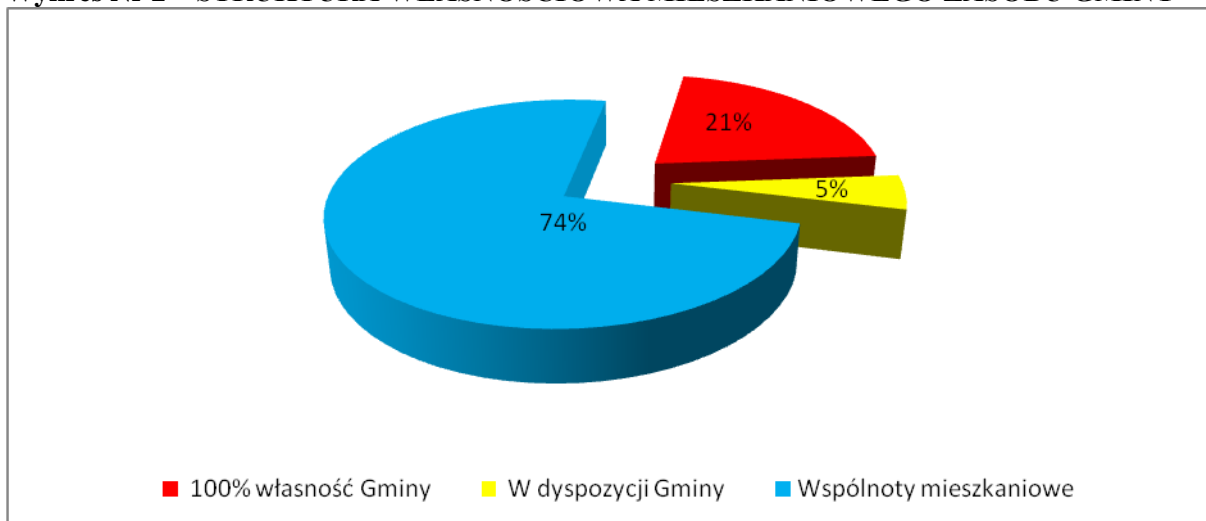
- 1) 468 lokale o powierzchni 18.772,74 m² w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 2) 108 lokali o powierzchni 4.056,38 m² w budynkach pozostających w dyspozycji gminy,
oraz
- 3) 1.683 lokale o powierzchni 73.194,10 m² w nieruchomościach wspólnych, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli,
 - tj. we wspólnotach mieszkaniowych z zarządem sprawowanym przez:
 - o CTBS sp. z o.o. - 1.634 lokale o powierzchni 71.146,29 m²
 - o SM SATURN - 28 lokali o powierzchni 1.310,87 m²
 - o osoby fizyczne - 21 lokali o powierzchni 736,94 m²

Tabela Nr 2 – STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

Lokale w budynkach	Liczba lokali	Powierzchnia lokali w m ²	Udział w zasobie gminy
Stanowiących 100% własność Gminy	468	18.772,74	20,7%
Stanowiących własność prywatną, pozostających w dyspozycji Gminy	108	4.056,38	4,8%
Nieruchomości wspólne (wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy)	1.683	73.194,10	74,5%
RAZEM	2 259	96 023,22	100%

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Wykres Nr 2 – STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

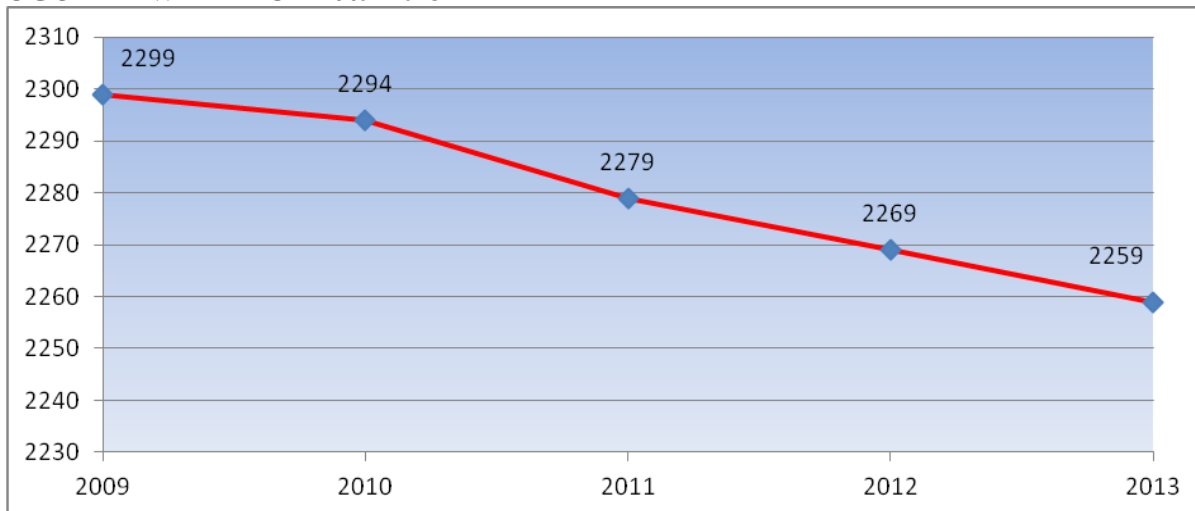
Największa liczba lokali mieszkalnych usytuowana jest w nieruchomościach wspólnych na terenie osiedla Nowotki, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli na skutek stałego procesu prywatyzacji mieszkań komunalnych.

We wszystkich 105 wspólnotach mieszkaniowych łącznie znajdują się 1.683 mieszkania gminne, co stanowi ok. 74% ogólnego zasobu mieszkaniowego, w tym 1.634 lokale (72% zasobu ogółem) usytuowane są we wspólnotach Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. utworzonego przez Gminę Czeladź w wyniku podjętej przez Radę Miejską w Czeladzi uchwały Nr XXXVIII/511/2008r. z dnia 26 czerwca 2008r.

Pozostałe wspólnoty, w których Gmina nabyła udziały we własności od byłych ZPiWS „Józefów”, a w późniejszym czasie od SRK S.A. znajdują się w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN i osób fizycznych.

Od szeregu lat ogólna liczba mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź ulega systematycznemu zmniejszeniu, podobnie jak w wielu innych gminach na obszarze kraju. Czynnikiem wpływającym na zmniejszenie zasobu Gminy jest brak inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego i postępujący proces prywatyzacji mieszkań komunalnych.

Wykres Nr 3 – DYNAMIKA ZMIAN W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY CZELADŹ OGÓŁEM W LATACH 2009-2013



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

W ogólnym zasobie mieszkaniowym Gminy Czeladź wyodrębniono **2 kategorie mieszkań:**

- 1) **zasób lokali socjalnych**
- 2) **zasób pozostałych lokali komunalnych.**

1.1. Wielkość zasobu lokali socjalnych

Zasób lokali socjalnych służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych

- najuboższych mieszkańców miasta,
- osób bezdomnych i
- osób eksmitowanych z sądowym uprawnieniem do najmu lokalu tej kategorii.

Do zasobu tego zakwalifikowano mieszkania o obniżonym standardzie, wyposażone w podstawowe instalacje techniczno-sanitarne.

Od wprowadzenia nowego systemu prawnego, zastępującego w 1994r. stare Prawo lokalowe ustawą o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a następnie w 2001r. ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zasób ten ulega systematycznemu zwiększeniu i na koniec 2013r. obejmuje

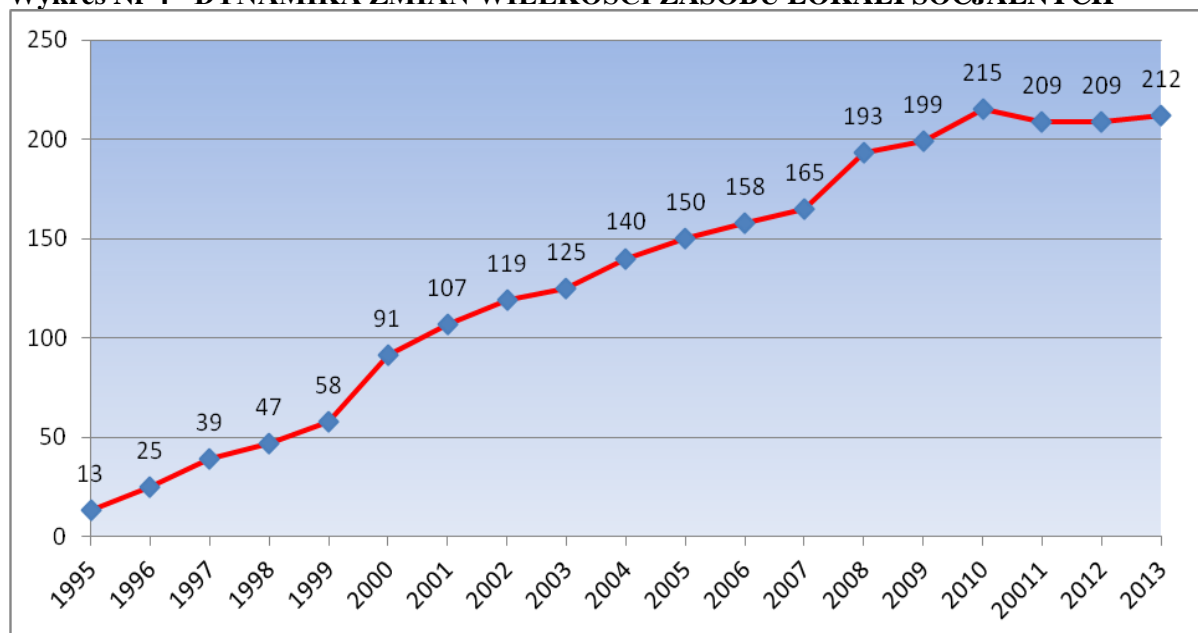
212 lokali socjalnych o łącznej powierzchni 6 393,55 m²

i stanowi obecnie **9,4% wszystkich mieszkań czynszowych** przeznaczonych na zaspokajanie przez Gminę potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta.

Począwszy od 1994r. następował systematyczny wzrost liczby lokali socjalnych. Jedynie w latach 2011-2012 proces ten uległ zatrzymaniu ze względu na konieczność wyłączenia z eksploatacji 14 mieszkań przy ul. Bytomskiej 70 na skutek złego stanu technicznego budynku i wykwaterowania lokatorów w nim mieszkających.

Na dynamikę zmian liczby mieszkań socjalnych w tym zasobie miało wpływ systematyczne przekwalifikowywanie mieszkań komunalnych o niskim standardzie z chwilą ich odzyskiwania do ponownej dyspozycji Gminy, a także nabywanie nieruchomości mieszkaniowych od prywatnych właścicieli.

Wykres Nr 4 - DYNAMIKA ZMIAN WIELKOŚCI ZASOBU LOKALI SOCJALNYCH

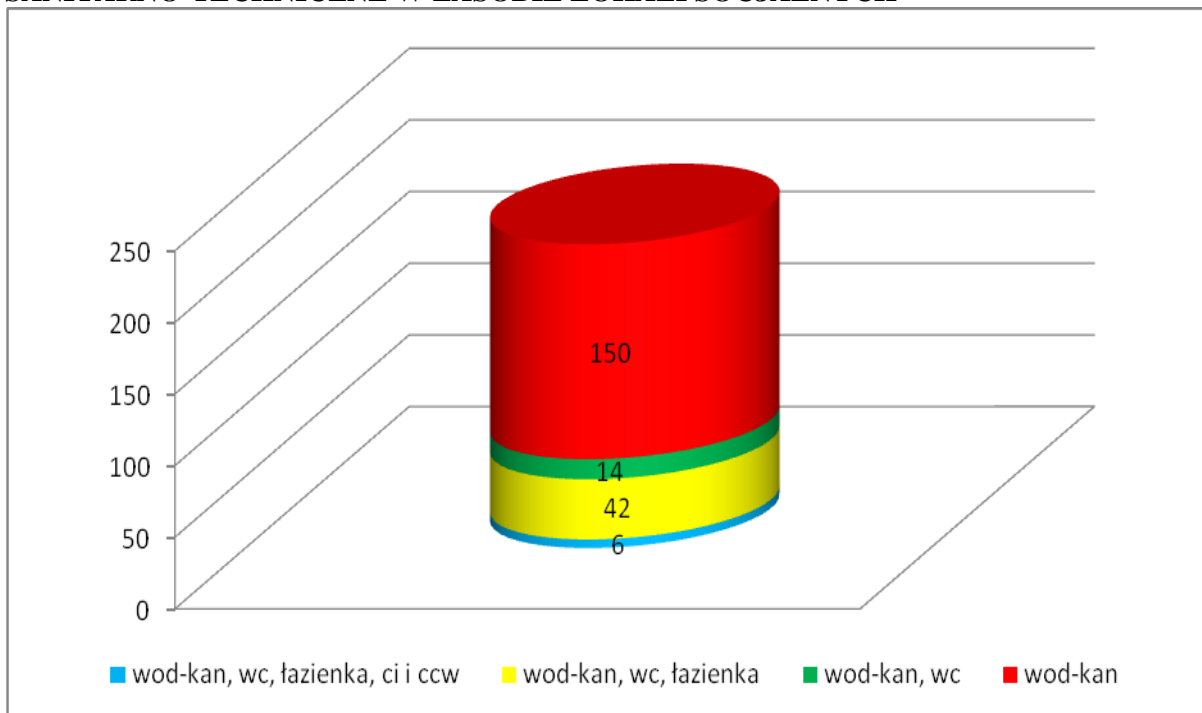


Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Przeciętna powierzchnia lokali socjalnych wynosi 30 m² i składają się one głównie z 1 pokoju i kuchni. Lokale socjalne usytuowane są w 90% w budynkach wybudowanych przed 1950r. i jedynie w 10% w budynkach: przy ul. Szpitalnej 50 i 52, wybudowanych w 1998r. oraz w budynku przy ul. Szpitalnej 5c – (Dom Samotnego Rodzica) z 2008r.

Mieszkania socjalne standardowo wyposażone są w instalację wodno-kanalizacyjną, ogrzewanie piecowe, z ustępem na zewnątrz budynku lub w klatce schodowej do wspólnego użytku lokatorów, niemniej jednak w zasobie tym znajdują się także mieszkania o wyposażeniu w dodatkowe instalacje sanitarno-techniczne: 42 lokale posiadają wyposażenie w łazienkę i ustęp splukiwany, 14 lokali tylko w ustęp, a 6 mieszkań socjalnych o specjalnym przeznaczeniu dla samotnych rodziców wychowujących małe dzieci w budynku przy ul. Szpitalnej 5c wyposażonych jest w centralne ogrzewanie i centralnie dostarczaną ciepłą wodę, łazienkę i ustęp splukiwany.

Wykres Nr 5 – UDZIAŁ MIESZKAŃ Z DODATKOWYM WYPOSAŻENIEM W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE W ZASOBIE LOKALI SOCJALNYCH



Zródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Pod względem procentowego udziału mieszkań socjalnych w ogólnym zasobie mieszkaniowym oraz ich wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne Gmina Czeladź nie odbiega od innych miast prowadzących racjonalną politykę mieszkaniową. Niski standard mieszkań tej kategorii zakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w definicji lokalu socjalnego (art. 2 ust.1 pkt. 5).

Wykaz lokali socjalnych zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego Programu.

1.2. Wielkość zasobu pozostałych mieszkań komunalnych

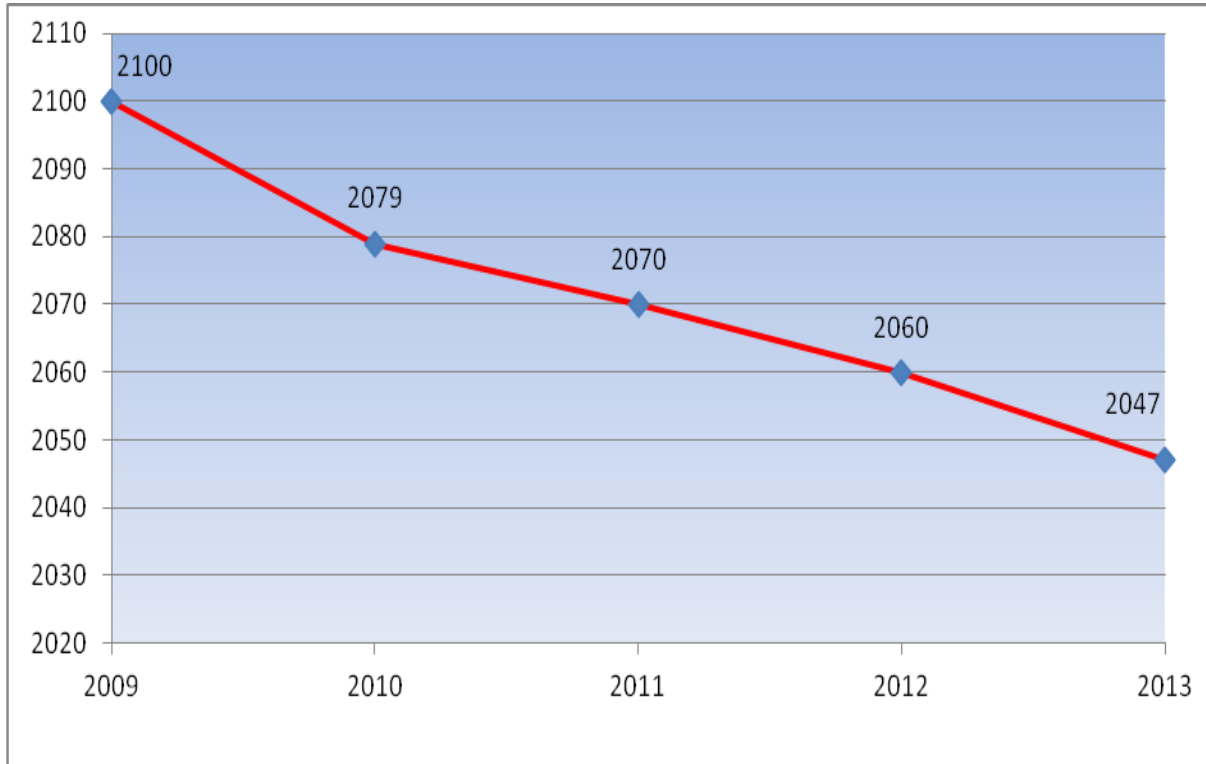
Mieszkania nie należące do zasobu lokali socjalnych – w ilości

2.047 pozostałych lokali komunalnych o powierzchni 89.629,67 m²

wynajmowane są osobom o niskich dochodach, uniemożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie i tworzą zasób lokali komunalnych wynajmowanych na zasadach ogólnych na czas nieoznaczony.

Kryteria uprawniające do najmu mieszkań komunalnych określają przepisy uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXVIII/529/2004 z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladzi (z późn. zm.).

Wykres Nr 6 – DYNAMIKA ZMIAN ZASOBU MIESZKAN KOMUNALNYCH W LATACH 2009-2013



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Podobnie jak w innych miastach, na przestrzeni ostatnich 5 lat odnotowywany jest w Czeladzi systematyczny spadek liczby mieszkań komunalnych, przeznaczonych do wynajęcia na czas nieoznaczony. Czynnikiem wpływającym na dynamikę zmian liczby mieszkań komunalnych jest systematyczna prywatyzacja tego zasobu oraz sukcesywne przekwalifikowywanie lokali o niskim standardzie na mieszkania socjalne.

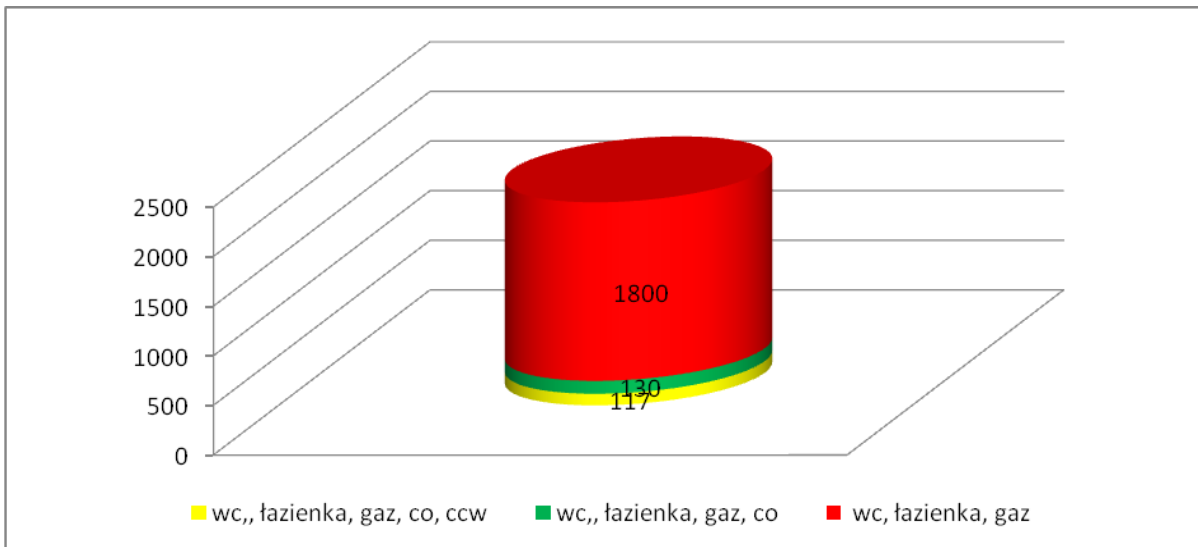
Średnia wielkość mieszkania komunalnego wynosi 44 m² i najliczniej w zasobie występują mieszkania składające się z 2 pokoi i kuchni. W zasobie przeważają lokale o średnim standardzie, w tym w 96% oddane po raz pierwszy do użytku w latach 1950-1970 (oś. Nowotki, Sportowa, Reymonta, Dehnelów) i wcześniej (domki fińskie), a jedynie w ok. 2% powstałe w roku 1975 (Szpitalna 24a,b,c o łącznej liczbie 40 lokali) i w ok. 2% w 2006r. (Szpitalna 5 o łącznej liczbie 37 lokali).

Standardowe lokale komunalne wyposażone są w 4 podstawowe instalacje sanitarno-techniczne: wodno-kanalizacyjną, ustęp splukiwany, łazienkę i gaz z sieci. Zasób tej kategorii obejmuje 1800 lokali i stanowi ok. 88% zasobu mieszkań komunalnych oraz ok. 80% zasobu mieszkaniowego Gminy ogółem. W zasobie tym nie występują mieszkania pozbawione instalacji wodno-kanalizacyjnej.

W wyniku realizacji programu sukcesywnego podnoszenia standardu mieszkań komunalnych w zasobie mieszkań komunalnych znajduje się obecnie 12% mieszkań posiadających dodatkowe wyposażenie w instalacje sanitarno-techniczne: 130 mieszkań wyposażonych jest w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej, a 117 mieszkań w instalację centralnego ogrzewania i centralnie dostarczaną ciepłą wodę.

1169 lokali komunalnych (ok. 57%) usytuowanych jest w budynkach o poprawionych parametrach termicznych po dokonanych pracach termo-renowacyjnych elewacji.

Wykres Nr 7 – UDZIAŁ MIESZKAŃ Z DODATKOWYM WYPOSAŻENIEM W INSTALACJE SANITARNO-TECHNICZNE W ZASOBIE LOKALI KOMUNALNYCH



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

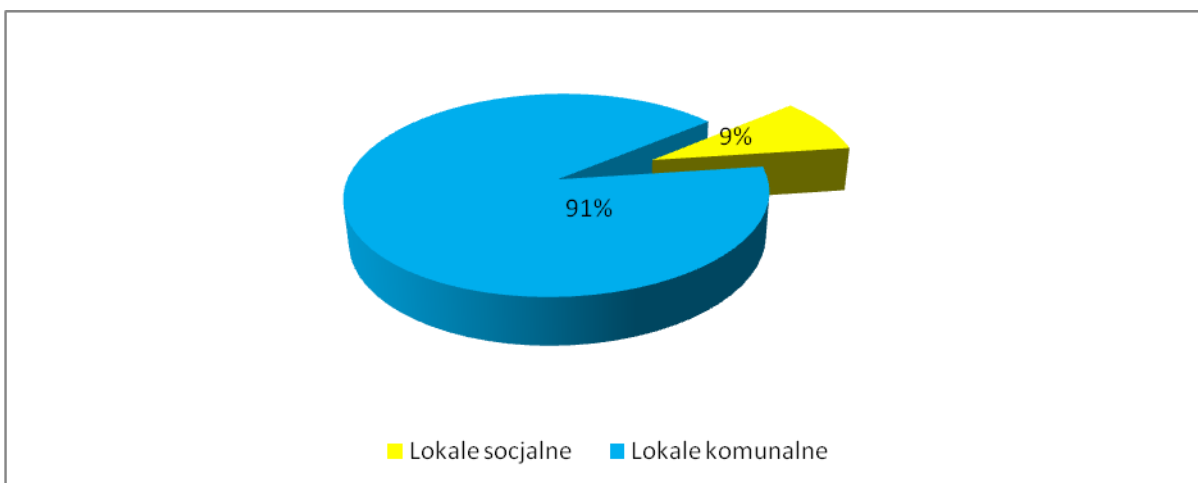
Prace modernizacyjne budynków następowały w realizacji poprzednio obowiązującego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź na lata 2009-2013, a także w latach wcześniejszych 1998-2008 (ul. 17-go Lipca, Grodziecka 41-43 i 45-47) i dotyczyły budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, dla których zarządcą ustanowione zostało Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o., spółka kapitałowa z 100% udziałem Gminy.

Do zasobu mieszkań komunalnych zalicza się także 26 domków fińskich, usytuowanych w dzielnicy Piaski.

Gmina Czeladź posiada w swym zasobie 2 lokale interwencyjne w budynku przy ul. Szpitalnej 5, przeznaczone na doraźne zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych osób, które ze względu na sytuacje losowe pozbawione zostały jakiegokolwiek miejsca zamieszkania. Zadania w zakresie udzielania interwencyjnej pomocy mieszkaniowej z wykorzystaniem tych lokali realizuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Czeladzi.

Wykaz lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź zawiera załącznik Nr 2 do niniejszego Programu.

Wykres Nr 8 – UDZIAŁ MIESZKAŃ KOMUNALNYCH I SOCJALNYCH W ZASOBIE MIESZKANIOWYM GMINY OGÓLEM NA KONIEC 2013R.



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

2. Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź.

Posiadany przez Gminę Czeladź zasób mieszkań czynszowych jest zróżnicowany pod względem stanu technicznego adekwatnie do sposobu użytkowania i standardu wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne w podziale na mieszkania socjalne i pozostałe lokale komunalne. Czynniki mającymi wpływ na stan zasobu są m.in. wiek budynku, konstrukcja, sposób wykonania i użytkowania, zużycie techniczne oraz funkcjonalne poszczególnych budynków.

Tabela Nr 3 – STRUKTURA WIEKOWA MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY

	Sprzed 1950	1950-1975	1975-1995	Po 1995	ŁĄCZNIE
Lokale socjalne	190	0	0	22	212
Pozostałe lokale komunalne	29	1941	40	37	2047
Zasób mieszkaniowy ogółem	219	1941	40	59	2259
Udział % w zasobie	9,7%	85,9%	1,7%	2,7%	100%

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Lokale w budynkach sprzed 1950r., niejednokrotnie ponad 100-letnich, stanowią głównie zasób lokali socjalnych wynajmowanych na czas określony o największym stopniu zużycia naturalnego. Zarówno struktura wiekowa budynków, jak i niewłaściwy sposób użytkowania lokali przez najemców, mają bardzo niekorzystny wpływ na efektywność gospodarowania przez Gminę tym zasobem. Większość budynków wymaga przeprowadzenia remontów kapitalnych, napraw i wymiany elementów konstrukcyjnych oraz wyposażenia. Większość tego zasobu wymaga wymiany bądź remontu dachów oraz remontu przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych. Wymiany wymagają przestarzałe i wyeksploatowane instalacje sanitarno-techniczne, a w szczególności instalacja elektryczna, niedostosowana do obowiązujących aktualnie norm energetycznych oraz węglowe piece grzewcze. Lokale w tych budynkach wymagają ulepszenia poprzez doposażenie co najmniej w ustęp splukiwany i łazienkę. Ogólny stan techniczny tej części zasobu **należy sklasyfikować jako dostateczny – do remontu kapitalnego.** Do grupy tej należy zaliczyć także 15 z 26 domków fińskich stanowiących własność Gminy. Zły stan techniczny domków przy Stawowej, Matejki i Prusa wynika głównie z podjętej w latach 80-90 decyzji o przeznaczeniu ich do wyburzenia pod nieaktualne obecnie inwestycje miejskie. Domki te wymagają przeprowadzenia przez wynajmującego kosztownych remontów. Ich najemcy nie wykazują zainteresowania przeniesieniem się do oferowanych przez Gminę lokali zamiennych, w związku z czym niezbędne jest podjęcie działań umożliwiających wyodrębnienie własności poszczególnych nieruchomości i ich zbycie na rzecz mieszkańców. W grupie budynków sprzed 1950r. znajdują się 3 budynki niezamieszkałe (przy Ciasnej 4, Grodzieckiej 92 i Bytomskiej 70) i niezdatne do zamieszkania ze względu na **awaryjny stan techniczny**, zagrażający katastrofą budowlaną. Remont kapitalny tych budynków jest ekonomicznie nieuzasadniony, w związku z czym należy zakwalifikować je do rozbiórki lub sprzedaży w istniejącym stanie.

W grupie budynków do kapitalnego remontu przeważa mieszkaniowy zasób Gminy stanowiący własność Miasta oraz budynki o nieuregulowanym stanie prawnym byłych właścicieli prywatnych. Budynki wymagające rozbiórki stanowią 100% własność Gminy.

Stan techniczny lokali w budynkach wybudowanych w latach 1950-1995, tworzących głównie zasób pozostałych lokali komunalnych, **należy sklasyfikować ogólnie jako dostateczny –wymagający napraw głównych lub bieżących.** Za sprawą wieloletniego prawidłowego gospodarowania tym zasobem, niedopuszczania do zbytnej dekapitalizacji budynków i przeprowadzania prac modernizacyjnych, elementy budynków utrzymane są należycie lub wykazują uszkodzenia i ubytki, które nie zagrażają bezpieczeństwu lokatorów. W większości budynków w tym zasobie dokonano w poprzednich latach poprawy parametrów termicznych poprzez docieplenie i remont elewacji (wszystkie budynki przy ul. Sportowej i 17-go Lipca, 3 budynki przy ul. Armii Krajowej, 1 - przy Czystej, 6 - przy Grodzieckiej, 1 – przy Reymonta, 2 – przy Szkolnej, 2 – przy Szpitalnej, 3 – przy Tuwima, 6 – przy Waryńskiego, 2 – przy Wojkowickiej), połączonej w 10 przypadkach z remontem dachów. W 1 budynku przy ul. Spółdzielczej dokonano remontu elewacji. 7 budynków doposażono także w dodatkowe instalacje: c.w.u. i/lub c.o. Remontu elewacji wraz z dociepleniem (termomodernizacją) wymagają pozostałe budynki, w niektórych konieczny jest także remont dachu oraz remont przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych. W wielu klatkach schodowych

niezbędne jest odnowienie malowania. W celu utrzymania zasobu we właściwym, nie pogorszonym stanie technicznym wymagane są naprawy bieżące w lokalach komunalnych, zapobiegające skutkom zużycia elementów wyposażenia. Konieczne i pilne prace remontowe w lokalach komunalnych obejmują głównie wymianę lub naprawę węglowych pieców grzewczych oraz wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Mieszkania zwalniane do ponownej dyspozycji wymagają głównie wymiany instalacji elektrycznej ze względu na wymogi obowiązujących aktualnie znowelizowanych norm energetycznych.

W grupie budynków o dostatecznym stanie technicznym przeważają mieszkania komunalne usytuowane w nieruchomościach wspólnych, których jednym ze współwłaścicieli jest Gmina.

Stan techniczny lokali w budynkach wybudowanych po 1995r. należy określić jako dobry. Budynki te wymagają wyłącznie utrzymania sprawności technicznej. Elementy budynków (konstrukcja, wykończenie, wyposażenie) są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń. Lokale w tych budynkach (za wyjątkiem systematycznie dewastowanych przez lokatorów 16 lokali socjalnych przy ul. Szpitalnej 50-52) nie wymagają większych nakładów remontowych.

W grupie budynków o dobrym stanie technicznym znajdują się lokale stanowiące 100% własność Gminy.

Tabela Nr 4 – OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU TECHNICZNEGO ZASOBU GMINY

	Ilość budynków	Ilość lokali	Struktura własnościowa	Udział w zasobie mieszkaniowym ogółem
Stan awaryjny - budynki do rozbiórki	3	0 <i>Lokale wyłączone z eksploatacji</i>	własność Gminy	-
Stan dostateczny - budynki do remontu kapitalnego	27	132	własność gminy oraz nieuregulowany stan prawny	5,8%
Stan dostateczny - budynki wymagające napraw głównych lub bieżących	154	2084	wspólnoty mieszkaniowe i własność gminy	92,3%
Stan dobry - budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	2	43	własność Gminy	1,9%

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

2. Analiza potrzeb w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta przez Gminę Czeladź.

Mając na względzie obowiązujący stan prawny Gmina Czeladź oprócz tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej we własnym zakresie, prowadzi również politykę zaspokajania potrzeb niezamożnych mieszkańców miasta w oparciu o posiadany zasób mieszkań socjalnych i pozostałych lokali komunalnych.

Realizując obowiązek ustawowy Gmina w pierwszym rzędzie nastawiona jest na udzielanie pomocy mieszkaniowej najuboższym mieszkańcom miasta, osobom bezdomnym i eksmitowanym z zajmowanych dotąd lokali mieszkalnych, a także osobom pozbawionym mieszkań wskutek katastrofy budowlanej lub klęski żywiołowej. W granicach ustanowionych uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXVIII/529/2004 z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladzi (z późn. zm.) z pomocy mieszkaniowej mogą także korzystać mieszkańcy niezamożni, którzy we własnym zakresie nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych.

Posiadany przez Gminę zasób mieszkań socjalnych i pozostałych mieszkań komunalnych jest niewystarczający na realizację stale utrzymującego się na wysokim poziomie zapotrzebowania osób najuboższych i niezamożnych na własne lokum.

Głównym problemem od wielu lat pozostaje niedostateczna ilość lokali socjalnych w mieszkaniowym zasobie Gminy, w szczególności ze względu na znaczny wzrost liczby wyroków sądowych orzekających eksmisję mieszkańców miasta (dłużników) z jednoczesnym przyznaniem im uprawnień do najmu gminnych lokali socjalnych. W przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego właścicielowi (wierzycielowi) przysługuje bowiem roszczenie odszkodowawcze wobec Gminy na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) i zgodnie z art. 18 ust.5 ustawy o ochronie praw lokatorów (...). Problemem tym dotkniętych jest większość gmin w kraju.

Na koniec 2008r. do wykonania pozostawało 97 wyroków z poprzedniego okresu, natomiast w latach 2009-2013 wpłynęło łącznie 75 nowych wyroków (w tym aż 32 złożone w 2013r.). Do wykonania w tym okresie pozostawały łącznie 172 wyroki eksmisyjne, zaś 124 zostały wykonane (w pojedynczych przypadkach także wycofane przez wierzycieli). W latach 2009-2013 wykonano 72% zobowiązań w tym zakresie. W skali roku realizuje się średnio 25 wyroków sądowych orzekających eksmisję dłużników posiadających uprawnienia do najmu lokalu socjalnego.

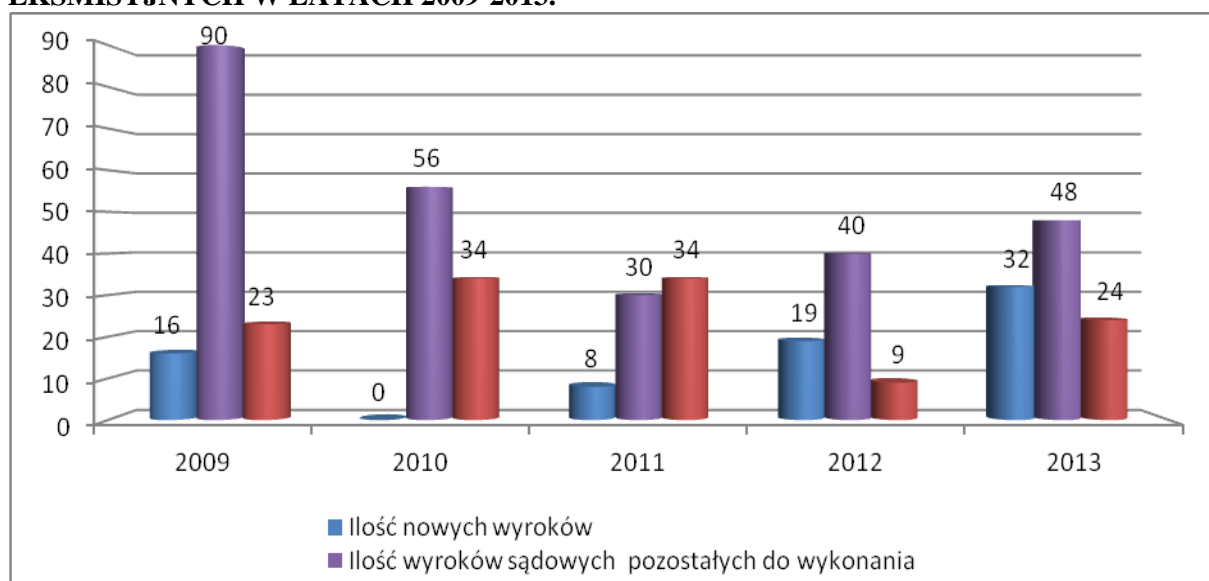
Wyrok uważa się przy tym za zrealizowany z chwilą złożenia dłużnikowi oferty najmu lokalu socjalnego, niezależnie od jej przyjęcia i zawarcia umowy najmu oferowanego lokalu. Najem lokali w obowiązującym systemie prawnym ma bowiem charakter dobrowolny.

Wg stanu na dzień 31.12.2013r., aby zapewnić dłużnikom obligatoryjną pomoc mieszkaniową, wynikającą z konieczności wykonania prawomocnych orzeczeń sądowych, Gmina powinna wskazać lokale socjalne 48 osobom eksmitowanym (wyroki pozostałe do wykonania).

Szacuje się, że w okresie 2014-2018 liczba zobowiązań w zakresie dostarczenia lokali socjalnych w realizacji eksmisyjnych wyroków sądowych przyjmować będzie tendencje zwykłe na skutek wzrostu zadłużeń czynszowych lokatorów wobec wynajmujących. Procesy eksmisyjne następować będą również w zasobach Gminy.

Pomimo znacznego wzrostu liczby wyroków sądowych, składanych przez wierzycieli do wykonania przez Gminę w zakresie wskazania odpowiednich lokali socjalnych dla osób eksmitowanych, proces realizacji zobowiązań w tym zakresie kształtuje się na dobrym poziomie i skutkuje systematycznym zmniejszaniem się liczby wyroków pozostających do wykonania.

Wykres Nr 9 – DYNAMIKA WZROSTU ZOBOWIĄZAŃ I REALIZACJI WYROKÓW EKSMISYJNYCH W LATACH 2009-2013.



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Niezależnie od obowiązku dostarczenia lokali socjalnych osobom eksmitowanym Gmina posiada także zobowiązania w analogicznym zakresie wobec mieszkańców znajdujących się w niedostatku i wymagających pomocy mieszkaniowej miasta na skutek braku jakiegokolwiek miejsca zamieszkania bądź zamieszkiwania w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych.

W okresie ostatnich 5 lat o udzielenie pomocy mieszkaniowej w oparciu o zasób lokali socjalnych zwróciło się łącznie 580 wnioskodawców z tytułu pozostawania w niedostatku, tj. 116 osób średniorocznie. W ogólnej liczbie wnioskodawców 254 osoby ubiegały się o przedłużenie obowiązującej umowy najmu zajmowanych lokali socjalnych, które zostały im dostarczone przez Gminę w okresie wcześniejszym. Umowy najmu lokali socjalnych zawierane są na okres 2 lat i zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) po upływie oznaczonego w nich czasu mogą być przedłużone na następny okres, jeżeli najemcy pozostają w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

Pozostałych 326 wnioskodawców ubiegało się o zawarcie nowej umowy najmu, w tym 218 o dostarczenie mieszkania socjalnego po raz pierwszy. Średniorocznie ok. 43 osoby o bardzo niskich dochodach (najczęściej utrzymujące się pomocy MOPS) zgłaszały zapotrzebowanie na mieszkanie socjalne, co stanowi ok. 38% rocznego zapotrzebowania na dostarczenie mieszkania z zasobów gminy ogółem.

Tabela Nr 5 – ILOŚĆ WNIOSKÓW OSÓB NAJUBOŻSZYCH O NAJEM LOKALI SOCJALNYCH W LATACH 2009-2013

Rok	Łączna ilość wniosków o najem lokalu socjalnego z tytułu niedostatku	O dostarczenie lokalu po raz pierwszy	O wznowienie najmu po wygaśnięciu poprzedniej umowy	O najem lokalu w trybie zamiany z dysponentem	O najem lokalu zamienne go	O wstąpienie w stosunek najmu z art. 691 Kc (poza listą oczekujących na lokal z zasobu Gminy)	O przedłużenie najmu na następny okres (poza listą oczekujących na lokal z zasobu Gminy)
2009	102	43	4	3	0	0	52
2010	81	32	7	7	2	0	33
2011	135	47	30	5	0	0	53
2012	125	53	15	9	1	0	47
2013	137	43	17	7	0	1	69

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

W okresie 2009-2013 zawarto 111 umów najmu lokali socjalnych z osobami wymagającymi pomocy mieszkaniowej gminy z powodu niedostatku, które zostały do takiej pomocy uprawnione i ujęte na liście oczekujących na mieszkanie w zasobie gminy. Przeciętnie w skali roku zawiera się ok. 22 umowy najmu lokali socjalnych z najuboższymi mieszkańcami miasta (oprócz umów najmu lokali socjalnych zawartych w wykonaniu wyroków sądowych).

W wyniku zawarcia umów najmu lokali tej kategorii realizuje się ok. 34% potrzeb zgłoszonych w tym zakresie przez najuboższych mieszkańców miasta.

Wykres Nr 10 – DYNAMIKA ZMIAN W ZAKRESIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH OSÓB NAJUBOŻSZYCH I ICH REALIZACJI W LATACH 2009-2013



Wg stanu na dzień 22.11.2013r. (tj. po zakończonym procesie kwalifikacyjnym obejmującym wnioski z III kwartału 2013r.) do realizacji pozostaje 66 wniosków o najem mieszkania socjalnego, złożonych przez najuboższych mieszkańców miasta, przy czym do kwalifikacji pozostają kolejne 32 wnioski złożone w okresie IV kwartału 2013r.

Szacuje się, że w okresie 2014-2018 liczba potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych będzie wzrastać ze względu na trudną sytuację na rynku pracy i ogólnokrajową sytuację ekonomiczną.

Oprócz lokali socjalnych w zasobie mieszkaniowym Gminy Czeladź wyodrębniony został zasób pozostałych mieszkań komunalnych o średnim i wyższym standardzie wyposażenia w instalacje sanitarno-techniczne. Zasób ten tworzą lokale z łazienką, wc, gazem, a także z co i cwu. Mieszkania wchodzące w skład tego zasobu stanowią bazę lokalową do zaspokajania potrzeb osób niezamożnych

o maksymalnym dochodzie w gospodarstwach jednoosobowych od 75% do 180% wartości najniższego wynagrodzenia brutto (w 2013r. od 1.200,00 zł do 2.880,00 zł), a w gospodarstwach wieloosobowych od 50% do 120% tego wynagrodzenia w przeliczeniu na 1 członka rodziny (w 2013r. od 800,00 zł do 1.920,00 zł).

Kryterium dochodowe ustala się kwotowo na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę na dany rok, ogłaszanego w Dzienniku Ustaw.

W okresie 2009-2013 z wnioskiem o udzielenie pomocy mieszkaniowej w oparciu o zasób lokali komunalnych zwróciło się łącznie 711 osób, w tym 139 osób o wstąpienie w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy z art. 691 Kc i 139 osób o zezwolenie na zamianę ze wskazanym przez siebie kontrahentem.

433 wnioskodawców ubiegało się o dostarczenie mieszkania komunalnego z puli mieszkań odzyskanych przez Gminę do ponownej dyspozycji, w tym 362 osoby o zawarcie umowy po raz pierwszy, a 71 osób o zamianę dotychczas zajmowanego lokalu. Średniorocznie o dostarczenie mieszkania komunalnego po raz pierwszy wnioskowały 72 osoby, co stanowi ok. 62% rocznego zapotrzebowania na mieszkania z zasobów gminy ogółem.

Tabela Nr 6 – ILOŚĆ WNIOSKÓW O NAJEM POZOSTAŁYCH LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH 2009-2013

Rok	Łączna ilość wniosków o najem lokalu komunalnego	O najem lokalu po raz pierwszy	O najem lokalu w trybie zamiany z dysponentem	O najem lokalu w trybie zamiany z kontrahentem (poza listą oczekujących na lokal z zasobu Gminy)	O wstąpienie w stosunek najmu z art. 691 Kc (poza listą oczekujących na lokal z zasobu Gminy)
2009	152	80	17	27	28
2010	128	64	13	31	20
2011	168	87	19	33	29
2012	155	78	12	34	31
2013	108	53	10	14	31

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

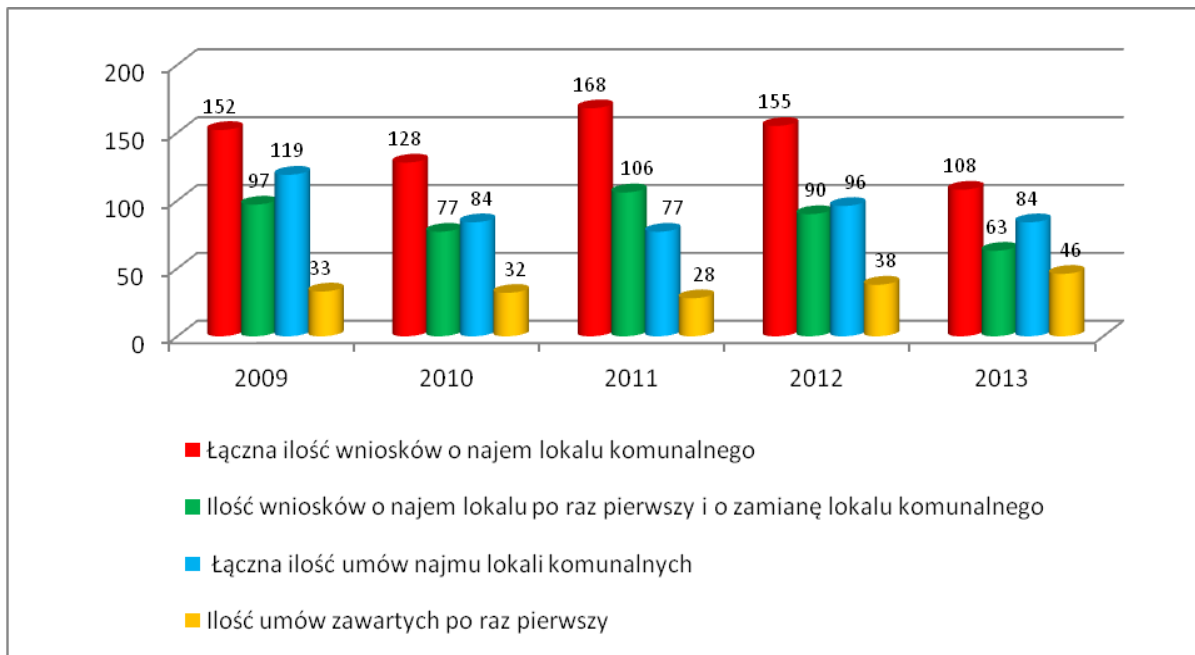
W analogicznym okresie 2009-2013 wynajęto w drodze zawartych umów najmu 209 lokali komunalnych na rzecz osób uprawnionych najmu mieszkania komunalnego i ujętych na liście oczekujących na mieszkanie w zasobie Gminy.

116 umów zawarto w wyniku zezwolenia na dokonanie zamian pomiędzy kontrahentami i 94 umowy z tytułu wstąpienia w stosunek najmu po śmierci głównego najemcy z mocy art. 691 K.c., które nie wymagają dostarczenia przez Gminę mieszkania z jej zasobów. 41 umów zawartych zostało w wyniku wstąpienia Gminy w najem lokali nabytych od prywatnych właścicieli i SRK SA (m.in. przy ul. Dehnelów i Warszawskiej).

Średniorocznie Gmina zawiera ok. 42 umowy najmu lokali komunalnych, które znajdują się w jej ponownej dyspozycji na skutek wygaśnięcia poprzednio obowiązujących stosunków najmu.

Łącznie w okresie 2009-2013 zawarto 460 umów najmu lokali komunalnych. W wyniku zawarcia umów najmu lokali tej kategorii realizuje się ok. 65% wszystkich potrzeb w tym zakresie.

Wykres Nr 11 – DYNAMIKA ZMIAN W ZAKRESIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH OSÓB NIEZAMOŻNYCH I ICH REALIZACJI W LATACH 2009-2013.



Zródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Wg stanu na dzień 22.11.2013r. (tj. po zakończonym procesie kwalifikacyjnym obejmującym wnioski z III kwartału 2013r.) do realizacji pozostaje 119 wniosków o najem mieszkania komunalnego, złożonych przez niezdolnych mieszkańców miasta, przy czym do kwalifikacji pozostaje kolejnych 19 wniosków z IV kwartału 2013r.

Szacuje się, że w okresie 2014-2018 liczba wniosków o najem mieszkania komunalnego będzie malała lub utrzymywać się będzie na tym samym poziomie. O najem mieszkania komunalnego głównie ubiegają się ludzie młodzi, po osiągnięciu pełnoletniości lub po założeniu własnej rodziny, posiadający stałą pracę. Wśród tej grupy społecznej wzrasta zainteresowanie nabyciem mieszkania na własność na nieruchomościowym rynku wtórnym.

Wszystkie wnioski składane przez mieszkańców miasta o udzielenie pomocy mieszkaniowej w oparciu o posiadany przez Gminę zasób mieszkaniowy podlegają kwalifikacji w oparciu o obowiązujące przepisy 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 z późniejszymi zmianami) oraz 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 Czeladź (z późniejszymi zmianami).

Kwalifikacji dokonuje się w systemie cokwartalnym przy współudziale Społecznej Komisji Mieszkaniowej. Wnioskodawcy, którym w pierwszej instancji odmówiono przyznania uprawnienia do najmu wnioskowanego lokalu, posiadają uprawnienie do złożenia odwołania do Komisji Odwoławczej, która w drugiej instancji dokonuje ostatecznego rozstrzygnięcia wniosków. Wnioskodawcy zakwalifikowani do najmu lokalu ujmowani są na rocznych listach osób oczekujących na najem lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, a umowy najmu zawierane są wg kolejności listy obowiązującej w danym roku kalendarzowym.

W okresie 2009-2013 zawarto ogółem 594 umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym 134 umowy na lokale socjalne i 460 umów na pozostałe mieszkania komunalne. Tym samym zrealizowano ok. 64% zgłoszonych przez mieszkańców potrzeb w zakresie najmu lokali komunalnych i 20% potrzeb dotyczących najmu lokali socjalnych.

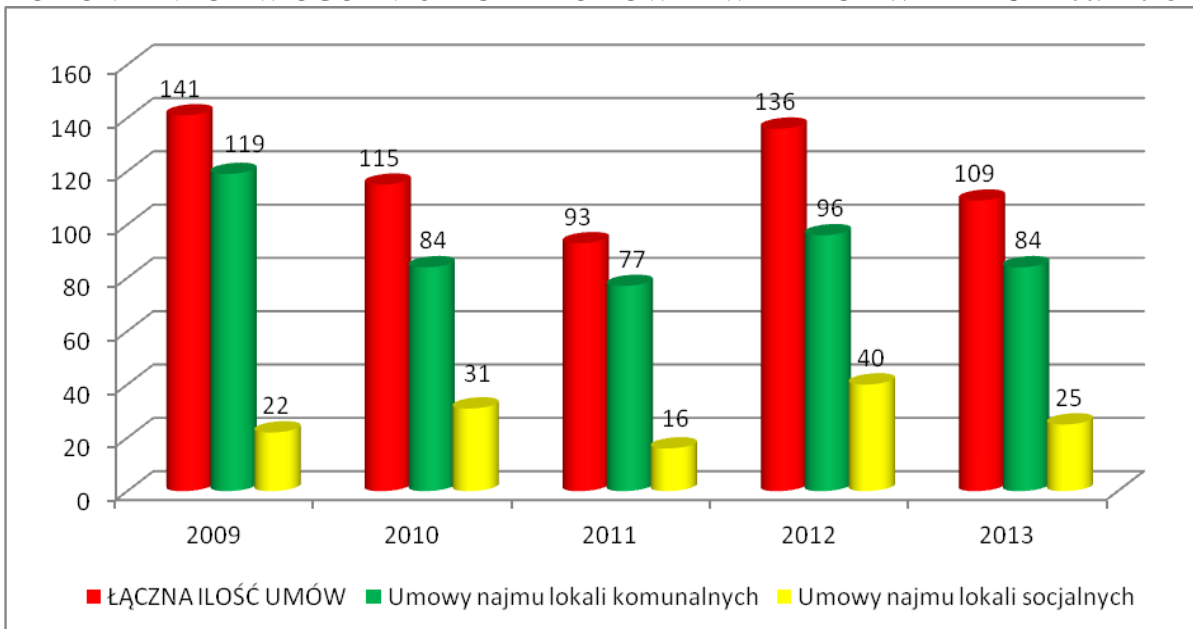
Tabela Nr 7 – ILOŚĆ UMÓW NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH ZAWARTYCH W LATACH 2009-2013

ROK	ŁĄCZNA ILOŚĆ UMÓW	UMOWY NAJMU LOKALI KOMUNALNYCH						UMOWY NAJMU LOKALI SOCJALNYCH					
		ŁĄCZNIE	W realizacji listy		Poza listą			ŁĄCZNIE	W realizacji listy			Poza listą	
			Nowy najem	Zamiana z dysponentem	Zamiana pomiędzy kontrahentami	Z art. 691 Kc	Inne*		Nowy najem	Zamiana z dysponentem	Wyrok sądu wy	Z art. 691 Kc	Inne*
2009	141	119	33	5	25	22	34	22	8	1	7	3	3
2010	115	84	32	9	28	15	0	31	17	9	5	0	0
2011	93	77	28	6	22	18	3	16	7	3	4	0	2
2012	136	96	38	7	27	21	3	40	34	1	3	0	2
2013	109	84	46	5	14	18	1	25	19	2	4	0	0

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

*inne: umowy zawarte z tytułu wstąpienia Gminy w stosunek najmu w miejsce zbywcy nieruchomości, w wyniku przetargu na najem lokalu o powierzchni powyżej 80 m² oraz umowy najmu lokali zamiennych.

Wykres Nr 12 – UDZIAŁ UMÓW NAJMU LOKALI SOCJALNYCH I POZOSTAŁYCH LOKALI KOMUNALNYCH W OGÓLNEJ LICZBIE UMÓW ZAWARTYCH W LATACH 2009-2013



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Roczna lista osób uprawnionych do uzyskania pomocy mieszkaniowej w oparciu o mieszkaniowy zasób Gminy Czeladź, obowiązująca w 2013r. (wg stanu po III kwartale 2013r.), obejmowała 376 wnioskodawców uprawnionych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego i lokalu komunalnego, w tym:

- 61 uprawnionych do najmu lokalu socjalnego na podstawie wyroku eksmisyjnego
- 109 osób najuboższych zakwalifikowanych do najmu lokalu socjalnego na zasadach ogólnych, w tym:

- 79 oczekujących na dostarczenie lokalu po raz pierwszy
- 12 oczekujących na dostarczenie lokalu w drodze zamiany
- 18 ubiegających się o nawiązanie kolejnego najmu zajmowanego bezumownie lokalu po wygaśnięciu poprzednio obowiązującej umowy
- 206 osób niezamożnych zakwalifikowanych do najmu lokalu komunalnego na zasadach ogólnych, w tym:
 - 169 oczekujących na dostarczenie lokalu po raz pierwszy
 - 22 oczekujących na dostarczenie lokalu w drodze zamiany
 - 15 ubiegających się na nawiązanie najmu lokalu zajmowanego bezumownie po wyprowadzeniu się lub śmierci najemcy w przypadku, gdy nie wstąpili w najem z art. 691 Kc.

Przedstawione dane nie odzwierciedlają ostatecznego stanu ilości osób uprawnionych do najmu lokalu gminnego, ponieważ do kwalifikacji i ujęcia na liście oczekujących na mieszkanie w tym zasobie pozostają wnioski złożone w IV kwartale 2013r. Ich kwalifikacja może być dokonana po zakończeniu kwartału, tj. po dacie sporządzenia niniejszego Programu.

Tabela Nr 8 - ILOŚĆ OSÓB UJĘTYCH NA LIŚCIE OCZEKUJĄCYCH NA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO W LATACH 2009 – 2013

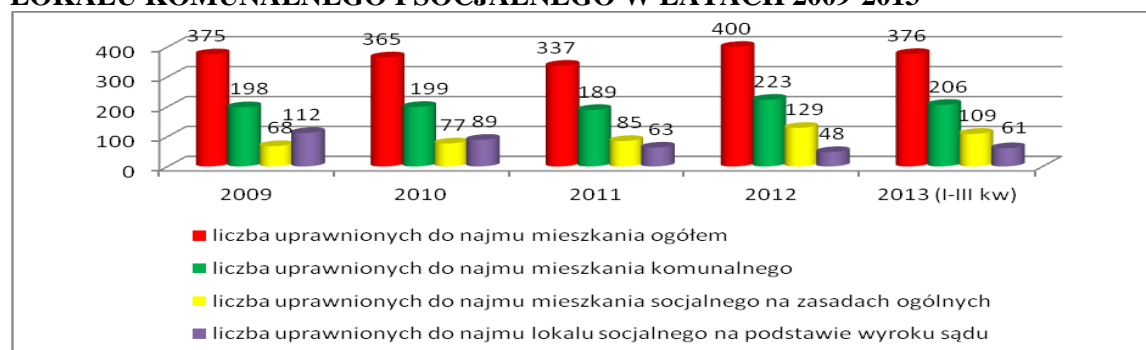
Rok	Łączna ilość osób oczekujących na mieszkanie z zasobu Gminy	KOMUNALNE			SOCJALNE			
		Łączna ilość osób oczekujących na lokal komunalny	Zamiana z dysponentem	Dostarczenie lokalu komunalnego	Łączna ilość osób oczekujących na lokal socjalny	Zamiana z dysponentem	Dostarczenie lokalu socjalnego	Realizacja wyroku sądowego
2009	375	198	34	164	177	2	63	112
2010	365	199	29	170	166	7	70	89
2011	337	189	25	164	148	6	79	63
2012	400	223	26	197	177	12	117	48
2013 (stan na 22.11.)	376	206	22	184	170	12	97	61

Źródło: ZBK - Dział Gospodarki Lokalami

Z analizy danych dotyczących liczby przyjętych przez Gminę zobowiązań do udzielenia pomocy mieszkaniowej uprawnionym mieszkańcom miasta w okresie 2009-2013 wynika, że największe potrzeby w tym zakresie dotyczą najmu lokali komunalnych, proporcjonalnie do udziału mieszkań tej kategorii w ogólnym zasobie mieszkaniowym Gminy.

Liczba tych potrzeb przewyższa natomiast możliwości realizacyjne Gminy ze względu na niewystarczającą ilość mieszkań w posiadanym zasobie.

Wykres Nr 13 - DYNAMIKA ZMIAN W ZAKRESIE LICZBY OSÓB UPRAWNIONYCH DO NAJMU LOKALU KOMUNALNEGO I SOCJALNEGO W LATACH 2009-2013



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Realizacja rocznych list osób uprawnionych do najmu lokali mieszkalnych w zasobie Gminy, które oczekują na dostarczenie mieszkania po raz pierwszy następuje w stopniu odpowiadającym ilości mieszkań odzyskanych do ponownej dyspozycji po zakończeniu uprzednio obowiązującego stosunku najmu. Przeciętnie w ciągu roku do zasobu Gminy przekazywanych jest z tego tytułu ok. 50 mieszkań. W okresie poprzednich 3 lat odzysk mieszkań kształtował się na zbliżonym poziomie.

Jedynie w roku 2009 i 2010 odnotowano znacznie więcej mieszkań komunalnych w dyspozycji Gminy ze względu na powiększenie zasobu mieszkaniowego po zakończeniu w 2008r. inwestycji przebudowy obiektu szpitala i zaadaptowaniu go na cele mieszkaniowe, w wyniku czego do użytku oddano 37 nowych mieszkań przy ul. Szpitalnej 5, przeznaczonych dla osób starszych i niepełnosprawnych ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności. Nabycie uprawnienia do najmu lokalu w przedmiotowym budynku przysługuje przy tym wyłącznie najemcom, którzy pozostawiają Gminie zajmowane dotąd mieszkanie z przeznaczeniem na realizację potrzeb osób ujętych na liście oczekujących na mieszkanie komunalne. Zasada ta spowodowała, że do ponownej dyspozycji Gminy lokatorzy mieszkań w budynku przy ul. Szpitalnej 5 zwrócili Gminie zajmowane wcześniej lokale komunalne.

W 2010r. oddano także do użytku 6 nowych mieszkań o specjalnym przeznaczeniu dla rodziców samotnie wychowujących małe dzieci w budynku przy ul. Szpitalnej 5c, co spowodowało wzrost liczby mieszkań socjalnych będących w dyspozycji Gminy.

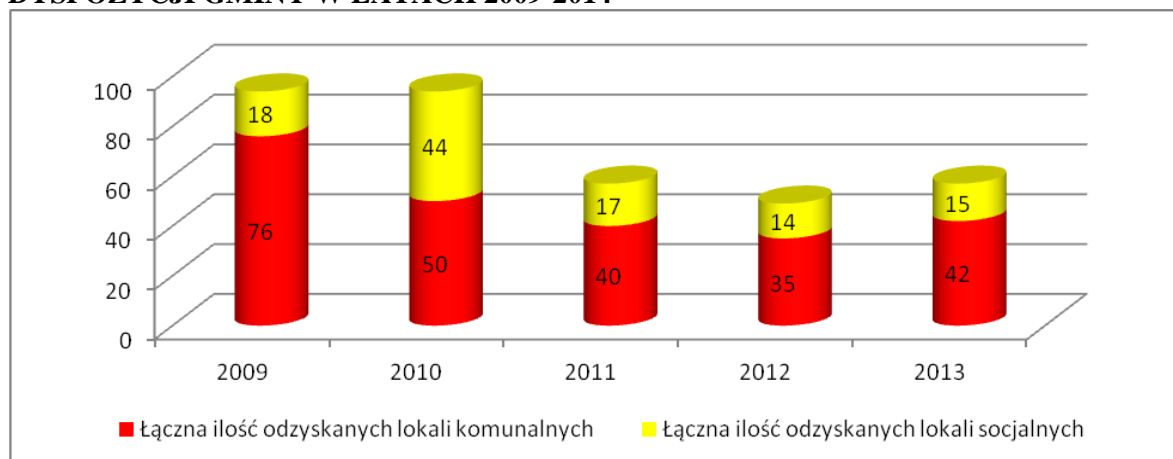
W latach 2009-2013 na realizację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta odzyskano łącznie 351 lokali mieszkalnych, w tym 243 lokale komunalne i 108 lokali socjalnych.

Tabela Nr 9 – LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH ODZYSKANYCH DO PONOWNEJ DYSPOZYCJI GMINY W LATACH 2009 – 2013

Rok	Łączna ilość odzyskanych mieszkań	Lokale komunalne				Lokale socjalne			
		Łączna ilość odzyskanych lokali komunalnych	Garsoniera	1p+k	2,3,4 p+k	Łączna ilość odzyskanych lokali socjalnych	Pojedynka	1p+k	2p+k
2009	94	76	7	29	40	18	10	6	2
2010	94	50	3	22	25	44	19	23	2
2011	57	40	3	20	17	17	4	12	1
2012	49	35	2	16	17	14	4	10	0
2013	57	42	4	17	21	15	3	11	1

Źródło: ZBK – Dział Gospodarki Lokalami

Wykres Nr 14 - DYNAMIKA ZMIAN W ILOŚCI ODZYSKIWANYCH MIESZKAŃ DO PONOWNEJ DYSPOZYCJI GMINY W LATACH 2009-2014



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Łączny odzysk mieszkań w okresie pięcioletnim umożliwia realizację rocznej listy osób uprawnionych do najmu mieszkania w zasobie Gminy (obowiązująca w 2013r. obejmuje 376 osób), co oznacza, że okres oczekiwania na mieszkanie w zasobie Gminy wynosi ok. 5 lat.

3. Prognoza wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź.

W latach 2014-2018 realizacja wniosków zakwalifikowanych do udzielenia pomocy mieszkaniowej następować będzie wyłącznie w oparciu o mieszkania odzyskane do ponownej dyspozycji po uprzednim zakończeniu wcześniejszych stosunków najmu.

W założeniach Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Czeladź na lata 2013-2021, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLIV/680/2013 z dnia 31 stycznia 2013r. nie przewidziano możliwości prowadzenia inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, mających istotny wpływ na powiększenie istniejącego zasobu mieszkaniowego. W latach 2014-2018 przewiduje się, że ewentualne zmiany w tym zakresie mogą mieć miejsce w przypadku poprawy sytuacji finansowej Gminy, pozwalającej na uruchomienie inwestycji w zakresie budowy mieszkań komunalnych przy wykorzystaniu środków zewnętrznych, pochodzących z programów rządowych lub funduszy unijnych i następować one będą po uprzednim wprowadzeniu zmian w niniejszym Programie.

Ze względu na planowaną kontynuację procesu prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy przewiduje się jedynie przeniesienie własności 10 lokali komunalnych rocznie na rzecz dotychczasowych najemców. Przy stałym maksymalnym wskaźniku sprzedaży w okresie obowiązywania niniejszego Programu zakłada się z tego tytułu ubytek 50 mieszkań z ogólnej ilości lokali w zasobie Gminy o przeciętnej powierzchni użytkowej ok. 45 m² każdego z nich.

Jednocześnie zakłada się zmiany w strukturze mieszkaniowego zasobu gminy w wyniku kontynuacji procesu powiększania zasobu lokali socjalnych kosztem pozostałych lokali komunalnych średnio o 3 mieszkania rocznie. Przy stałym maksymalnym wskaźniku przekwalifikowywania mieszkań komunalnych na socjalne w okresie obowiązywania niniejszego Programu zakłada się z tego tytułu ubytek w zasobie lokali komunalnych o 15 mieszkań i przyrost zasobu lokali socjalnych o 15 mieszkań.

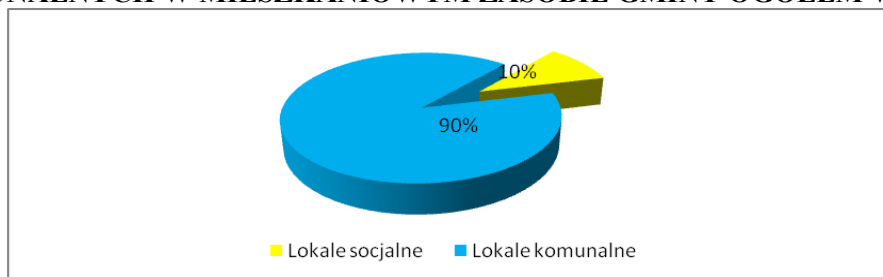
W latach 2014-2018 planuje się powiększenie zasobu lokali socjalnych do 10% ogólnej ilości mieszkań czynszowych w zasobie Gminy oraz kontynuację procesu poprawy standardu lokali tej kategorii.

Tabela Nr 10 - PROGNOZA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W LATACH 2014-2018 Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTALE LOKALE

	2013 Stan istniejący	2014	2015	2016	2017	2018
Liczba lokali ogółem	2259	2249	2239	2229	2219	2209
Liczba lokali socjalnych	212	215	218	221	224	227
Liczba pozostałych lokali komunalnych	2047	2034	2021	2008	1995	1982

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Wykres Nr 15 - PROGNOZA UDZIAŁU MIESZKAŃ SOCJALNYCH I POZOSTAŁYCH LOKALI KOMUNALNYCH W MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY OGÓŁEM W ROKU 2018



Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

4. Prognoza poprawy stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Czeladź.

Stan techniczny budynków stanowiących własność Gminy i ich postępująca dekapitalizacja stanowi jeden z najpoważniejszych i najpilniejszych problemów do rozwiązania w sektorze gospodarki mieszkaniowej.

W latach 2014-2018 planuje się wzmożenie działań pozwalających na powstrzymanie postępującej dekapitalizacji budynków sprzed 1950r. oraz na poprawę stanu technicznego i standardu wyposażenia zasobu lokali gminnych w pozostałych budynkach, które tego wymagają w trybie pilnym.

Pogorszenie ogólnej sytuacji ekonomicznej w kraju, mające bezpośredni wpływ na możliwość podejmowania działań gospodarczych przez gminy, powoduje konieczność ograniczenia planowanych na lata 2014-2018 zadań w tym zakresie do poziomu wymaganego dla zapewnienia technicznego utrzymania zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym, pozwalającym na korzystanie z mieszkań gminnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

Na lata 2014-2018 ustala się:

- 1) priorytety, w oparciu o które opracowane zostaną roczne plany prac remontowych:
 - rozbiórka budynków znajdujących się w stanie zagrażającym katastrofą budowlaną,
 - eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali poprzez usuwanie stanów awaryjnych urządzeń lub elementów budynków, w tym lokali wyłączonych z eksploatacji i przywrócenie ich do stanu używalności zgodnie z przeznaczeniem,
 - zabezpieczenie p/poż i zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika instalacji w budynkach i lokalach,
 - remonty i naprawa lokali przekazanych do ponownego zasiedlenia po ustaniu stosunku najmu w zakresie obciążającym wynajmującego,
 - doposażenie zasobu lokali socjalnych w ustępy sflukiwane i łazienki, natomiast pozostałe lokale komunalne w instalację c.o. i c.w.u.
 - kontynuacja efektywnej termomodernizacji nieruchomości wspólnych,
- 2) oczekiwany standard budynków:
 - konstrukcja budynku zapewniająca bezpieczne użytkowanie,
 - zabezpieczenie budynku poprzez uszczelnienie dachów i wykonanie izolacji pionowej,
 - sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
 - sprawna instalacja elektryczna,
 - instalacja gazowa o potwierdzonej szczelności,
 - elewacja bez ubytków, w miarę możliwości z ocieplonymi ścianami zewnętrznymi,
 - estetyczne klatki schodowe oraz otoczenie budynku,
- 3) minimalny standard lokali socjalnych i pozostałych lokali komunalnych:
 - dostęp do wody do celów gospodarczych oraz do ustępu, w tym także poza lokalem,
 - sprawne, stałe źródło ciepła, odpowiednie do kubatury lokalu,
 - sprawna wentylacja w kuchni, łazience i w.c.,
 - sprawna instalacja elektryczna, gazowa i wodno-kanalizacyjna, w zależności od wyposażenia,
 - sprawna stolarka okienna i drzwiowa.

Zakłada się, że poprawa sytuacji finansowej Gminy po zakończeniu kryzysu gospodarczego w kraju, powodować będzie możliwość zwiększenia zakresu planowanych obecnie działań dot. budownictwa mieszkaniowego, poprawy stanu technicznego i standardu wyposażenia zasobu mieszkaniowego z wykorzystaniem programów rządowego i unijnego wsparcia finansowego, za uprzednią zmianą Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy i niniejszego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy.

Tabela Nr 11 - PROGNOZA POPRAWY STANU WYPOSAŻENIA TECHNICZNEGO LOKALI W LATACH 2014-2018

Lp.	Zakres rzeczowy	2014		2015		2016		2017		2018		Ogółem lata 2014-2018	
		Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych	Liczba lokali socjalnych	Liczba pozostałych lokali mieszkalnych
1.	Lokale w budynkach własnych gminy w zarządzie ZBK												
1.1.	Doposażenie/remont wewnętrznych przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w lokalach	5	5	30	30	30	30	30	30	30	30	125	125
1.2.	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	5	5	5	11	5	11	5	11	5	12	25	50
1.3.	Remont/wymiana/doposażenie lokali w piece grzewcze	5	2	8	8	8	8	8	8	8	8	37	34
1.4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	8	15	35	33	35	33	35	33	40	36	153	150
1.5.	Remont/wymiana instalacji przynajmniej jednej branży (wod-kan, gaz)	5	0	5	6	5	6	5	6	5	7	25	25
1.6.	Doposażenie w instalację wodociagową	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6.	Doposażenie w instalację kanalizacyjną	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.8.	Doposażenie w instalację c.w.u.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.9.	Doposażenie w instalację co	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.10.	Doposażenie w instalację gazową	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.11.	Doposażenie w łazienki i/lub wc	2	0	2	2	2	2	2	2	2	4	10	10
2.	Lokale w budynkach prywatnych w zarządzie ZBK												
2.1.	Doposażenie/remont wewnętrznych przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w lokalach	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2.	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	4	1	4	1	4	1	4	1	4	1	20	5
2.3.	Remont/wymiana/doposażenie lokali w piece grzewcze	1	1	2	1	2	1	2	1	2	1	9	5
2.4.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.5.	Remont/wymiana instalacji przynajmniej jednej branży (wod-kan, gaz)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.	Doposażenie w instalację wodociagową	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.7.	Doposażenie w instalację kanalizacyjną	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.8.	Doposażenie w łazienki i/lub wc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych												
3.1.	Remont/wymiana instalacji elektrycznej	2	10	2	16	2	16	2	16	2	17	10	75
3.2.	Remont/wymiana/doposażenie lokali w piece grzewcze	2	5	2	10	2	10	2	10	2	10	10	45
3.3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	2	5	5	16	5	16	5	16	5	22	22	75
3.4.	Remont/wymiana instalacji przynajmniej jednej branży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.5.	Doposażenie w instalację wodociagową	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6.	Doposażenie w instalację kanalizacyjną	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7.	Doposażenie w instalację c.w.u.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.8.	Doposażenie w instalację co	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.9.	Doposażenie w instalację gazową	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.10.	Doposażenie w łazienki i/lub wc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Źródło: ZBK Dział Techniczny

ROZDZIAŁ II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2014-2018

Potrzeby remontowe w lokalach wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego i w budynkach stanowiących własność Gminy oraz w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym, pozostających w jej dyspozycji, wyznacza stan techniczny budynków i lokali wchodzących w skład tego zasobu, określony w oparciu o wyniki corocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), a także ekspertyzy, nakazy instytucji zewnętrznych oraz wyniki systematycznej kontroli budynków i lokali, dokonywane przez posiadających odpowiednie uprawnienia inspektorów nadzoru inwestorskiego Zakładu Budynków Komunalnych, który jest zarządcą lokali mieszkalnych wchodzących w skład tego zasobu.

Tabela Nr 12 - PLANOWANA REALIZACJA NIEZBĘDNYCH POTRZEB REMONTOWYCH W ZASOBIE ZARZĄDZANYM PRZEZ ZBK W LATACH 2014-2018

Plan remontów w lokalach socjalnych (w tym pustostanów)	2014	2015	2016	2017	2018
Remont/wymiana instalacji elektrycznej	11	11	11	11	11
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10	40	40	40	45
Remont/wymiana instalacji przynajmniej jednej branży (wod-kan, gaz)	5	5	5	5	5
Remont/wymiana pieców grzewczych	8	12	12	12	12
Doposażenie w łazienki i/lub wc	2	2	2	2	2

Plan remontów w pozostałych lokalach mieszkalnych (w tym pustostanów)	2014	2015	2016	2017	2018
Remont/wymiana instalacji elektrycznej	16	28	28	28	30
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	20	50	50	50	55
Remont/wymiana instalacji przynajmniej jednej branży (wod-kan, gaz, co, c.w.u.)	0	6	6	6	7
Remont/wymiana pieców grzewczych	8	19	19	19	19
Doposażenie w łazienki i/lub wc	0	2	2	2	4

Plan remontów budynków (z wyłączeniem prac w lokalach)	2014	2015	2016	2017	2018
Prace rozbiórkowe	-	3	-	-	-
Remont kapitalny, w tym					
Remont elementów konstrukcyjnych	-	3	8	8	8
Docieplenie i termomodernizacja	-	-	-	-	-
Remont elewacji	-	-	-	-	-
Remont dachu	-	3	3	3	4
Doposażenie/remont przewodów i kanałów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych (piony)	-	5	5	6	6
Remont klatek schodowych	10	10	10	10	10
Remont/wymiana instalacji istniejących w częściach wspólnych budynku	1	11	11	11	11

Źródło: ZBK Dział Techniczny

Na podstawie potrzeb remontowych oraz przyznanych na ten cel środków budżetowych Zakład Budynków Komunalnych opracowuje roczne plany remontów, przyjęte do realizacji w danym roku budżetowym.

Wysokość środków finansowych, pozwalających na realizację niezbędnych potrzeb remontowych w latach 2014-2018 łącznie szacuje się w kwocie ok. 10.760.000,- zł.

Decyzje dotyczące realizacji potrzeb remontowych części wspólnych nieruchomości, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli, w tym ustalanie wysokości zaliczek na ten cel, podejmowane są na dorocznych zebraniach ogółu właścicieli do końca pierwszego kwartału każdego roku. Ustalone stawki dotyczą okresu od miesiąca kwietnia danego roku do marca przyszłego roku.

Na poczet udziałów Gminy w kosztach zarządu wspólnot mieszkaniowych CTBS sp. z o.o., dominujący zarządca wspólnot mieszkaniowych, określił do budżetu na 2014r. środki na poziomie 3.598.916 zł. Jest to kwota przeznaczona na opłaty za eksploatację, zarządzanie i fundusz remontowy łącznie, w tym na fundusz remontowy 2.117.344 zł.

Planowana wysokość nakładów finansowych na remonty w częściach wspólnych we wszystkich budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina pozostaje jednym ze współwłaścicieli, wynosi w 2014r. – 2.200.000 zł, a w kolejnych latach po 2.500.000 zł. – łącznie 12.200.000,- zł.

Tabela Nr 13 – PLANOWANE NAKŁADY FINANSOWE NA REMONTY CZĘŚCI WSPÓLNYCH W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W LATACH 2014-2018

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Planowana wysokość nakładów (w zł)	2 200 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000
w tym w zarządzie CTBS	2 117 344	2 416 000	brak danych	brak danych	brak danych

Źródło: UM Czeladź - Wydział Kontroli i Nadzoru Właścicielskiego

W ramach planowanych środków finansowych na remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych w latach 2014-2018 planuje się kontynuować prace termo modernizacyjne w budynkach wspólnot mieszkaniowych: w 19 budynkach, remont dachów należy wykonać w 14 budynkach, zaś wymiany stolarki okiennej w 18 budynkach, a drzwiowej w 13 budynkach. Planuje się odnowienie 10 klatek schodowych oraz remont przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w 12 budynkach.

Tabela Nr 14 - PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW NA 2014-2018

Prace remontowe budynków	Prognoza 2014-2018				
	2014	2015	2016	2017	2018
Docieplenie i termomodernizacja	4	6	3	3	3
Remont dachu	3	5	2	2	2
Wymiana stolarki okiennej	9	3	2	2	2
Wymiana stolarki drzwiowej	7	3	1	1	1
Remont wentylacji (kominy)	6	2	2	1	1
Remont klatek schodowych	6	1	1	1	1

Źródło: Zarządcy wspólnot mieszkaniowych

ROZDZIAŁ III

Planowana sprzedaż lokali

Szczegółowe zasady sprzedaży lokali komunalnych stanowiących własność Gminy Czeladź określają odrębne przepisy:

- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),
- Uchwała nr XLIX/264/98 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 lutego 1998 roku w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź.,
- Uchwała nr XXXIII/419/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 28 lutego 2008 roku w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLIX/264/98 z dnia 26 lutego 1998 roku w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź.,
- Uchwała nr XVIII/192/2011 w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XLIX/264/98 z dnia 26 lutego 1998 roku w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź.,
- Uchwała nr LI/795/2013 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 3 czerwca 2013r. w sprawie zmiany Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi numer XLIX/264/98 z dnia 26 lutego 1998 roku w sprawie określenia

warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź.

Zgodnie z powołaną powyżej podstawą prawną do sprzedaży na rzecz najemców przeznaczone są 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.

Cena lokalu mieszkalnego oraz cena gruntu ustalana jest na podstawie wartości określonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego.

Wg stanu na dzień 31.12.2013r. w zasobie Gminy Czeladź wykupionych na własność zostało ogółem

360 mieszkań o łącznej powierzchni 15 923,42 m².

W latach 2009- 2013 dokonano sprzedaży 25 mieszkań łącznie o wartości 1 250 059,60 zł.

Tabela Nr 15 - ZESTAWIENIE WYNIKÓW SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2009-2013

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Dochody z tytułu sprzedaży lokali
2009	1	41 133,00 zł
2010	-	-
2011	-	-
2012	14	709 204,00 zł
2013	10	499 722,60 zł
RAZEM	25	1 250 059,60 zł

Źródło: Wydział Skarbu i Infrastruktury UM Czeladź

Zakłada się, że w okresie 2014-2018 nastąpi stabilizacja poziomu sprzedaży i dochodów Gminy z tego tytułu na poziomie zbliżonym do wyników z lat 2012-2013. W prognozie sprzedaży lokali przyjmuje się stały wskaźnik sprzedaży mieszkań w ilości 10 mieszkań o łącznej wartości 500.000,- zł średniorocznie.

Tabela Nr 16 - PROGNOZA SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2014-2018

Rok	Liczba sprzedanych lokali	Dochody z tytułu sprzedaży lokali
2014	10	500 000,00 zł
2015	10	500 000,00 zł
2016	10	500 000,00 zł
2017	10	500 000,00 zł
2018	10	500 000,00 zł
RAZEM	50	2 500 000,00 zł

Źródło: Wydział Skarbu i Infrastruktury UM Czeladź

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej

Założeniem dotychczasowej polityki czynszowej, uwzględniającej uwarunkowania społeczne i ekonomiczne, było wprowadzenie zasady powolnego wzrostu czynszu pozwalającego na prowadzenie właściwej gospodarki lokalami mieszkalnymi i należyte utrzymanie techniczne budynków mieszkalnych gminy. Konsekwencją tego założenia na lata 2009-2013 było ustalenie maksymalnej wartości bazowej stawki czynszu najmu lokali komunalnych wynajmowanych na czas nieoznaczony (tj. z wyłączeniem lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych) na poziomie nie przekraczającym 2,25% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego, ogłaszanej przez wojewodę w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego, pomimo iż w obowiązujących od 1994r. normach prawnych o charakterze ogólnokrajowym preferuje się ustalanie czynszów najmu lokali komunalnych na poziomie 3% wartości odtworzeniowej.

Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 25 września 2013r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego na IV kwartał 2013r. i I kwartał 2014r. ustalony został w wysokości 3.527,00 zł. Wg założeń Programu na lata 2009-2013 bazowa stawka czynszu najmu mieszkań komunalnych nie powinna być wyższa niż 6,61 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu komunalnego.

W realizacji przyjętego założenia obowiązująca stawka bazowa czynszu najmu lokali wynajmowanych na czas nieoznaczony ustalona została w wysokości 6,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu komunalnego, odpowiadającej wartości 2,11% aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego ogłoszonego na IV kwartał 2013r.

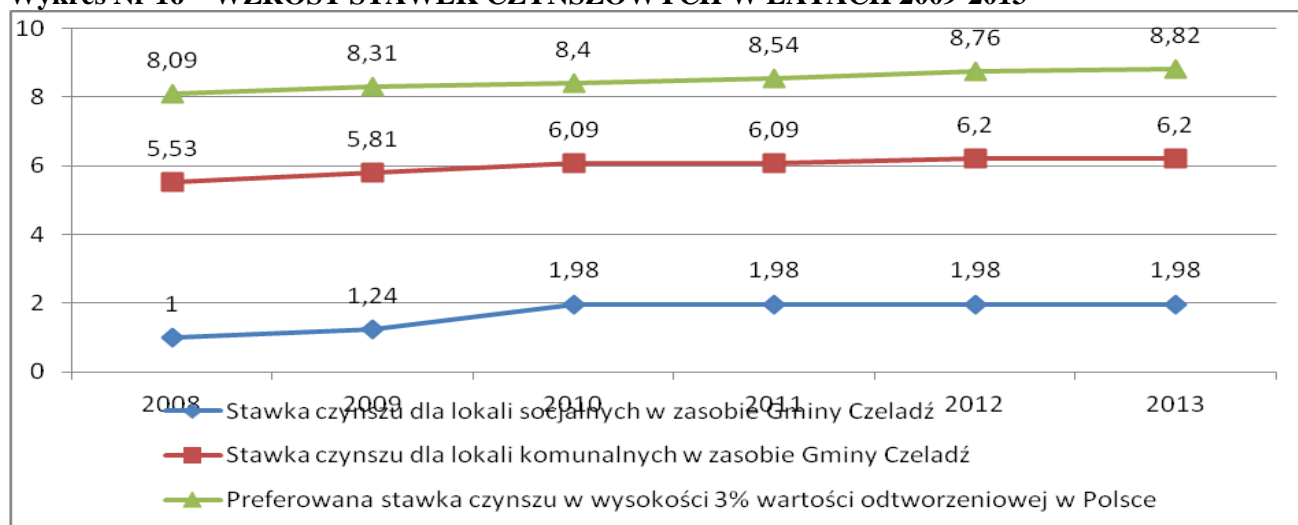
Dla lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych obowiązująca stawka czynszu wynosi 1,98 zł za 1 m² powierzchni użytkowej i nie wzrastała od 2010r.

Tabela Nr 17 - PORÓWNANIE STAWEK CZYNSZOWYCH W ZASOBIE GMINY CZELADŹ Z PREFERENCJAMI OGÓLNOKRAJOWYMI LATACH 2009-2013

ROK (stan na dzień 31.XII)	Preferowana stawka czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej (w zł)	Stawka czynszu dla lokali komunalnych w zasobie Gminy Czeladź (w zł)	Stawka czynszu dla lokali socjalnych w zasobie Gminy Czeladź (w zł)
2009	8,31	5,81	1,24
2010	8,40	6,09	1,98
2011	8,54	6,09	1,98
2012	8,76	6,20	1,98
2013	8,82	6,20	1,98

Źródło: ZBK Dział Ekonomiczno-Finansowy

Wykres Nr 16 – WZROST STAWEK CZYNSZOWYCH W LATACH 2009-2013



Ze względu na kryzysową sytuację ekonomiczną i gospodarczą w kraju, powodującą spadek kondycji finansowej gospodarstw domowych, w szczególności niezamożnych rodzin zajmujących mieszkania komunalne i osób najuboższych zamieszkujących w mieszkaniach socjalnych, dalsze podwyższanie czynszów najmu mieszkań gminnych należało uznać za niekorzystne dla utrzymania racjonalnej polityki czynszowej w zasobie gminy Czeladź, jak również dla racjonalnego gospodarowania tym zasobem.

Podwyższanie czynszów najmu lokali komunalnych ponad możliwości zamieszkujących w nich lokatorów niezamożnych (ustawowa specyfika zasobu) stanowi zagrożenie dla terminowego regulowania przez nich bieżących należności mieszkaniowych.

Analiza stanu zadłużenia gospodarstw domowych zamieszkujących w lokalach mieszkalnych gminy Czeladź wykazała wysoki wzrost wartości kwotowych zadłużeń czynszowych w stosunku do lat poprzednich w 2010 roku.

W roku 2010 (wg stanu na koniec roku) zadłużenie z tytułu uchylania się najemców od obowiązku dokonywania systematycznych opłat za zajmowane mieszkania komunalne w porównaniu do roku 2009 wzrosło o 49 %.

Począwszy od 2011r. sytuacja ta uległa znacznej poprawie.

W porównaniu z rokiem 2010 wzrost zadłużenia na koniec 2011 roku był mniejszy aż o 62,5 %.

W 2011r. przyrost zadłużenia wynosił już tylko 12% w stosunku do roku ubiegłego, a w 2012r. wynosił on zaledwie 10%.

W 2013r. przyrost zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego wyniósł zaledwie 6%.

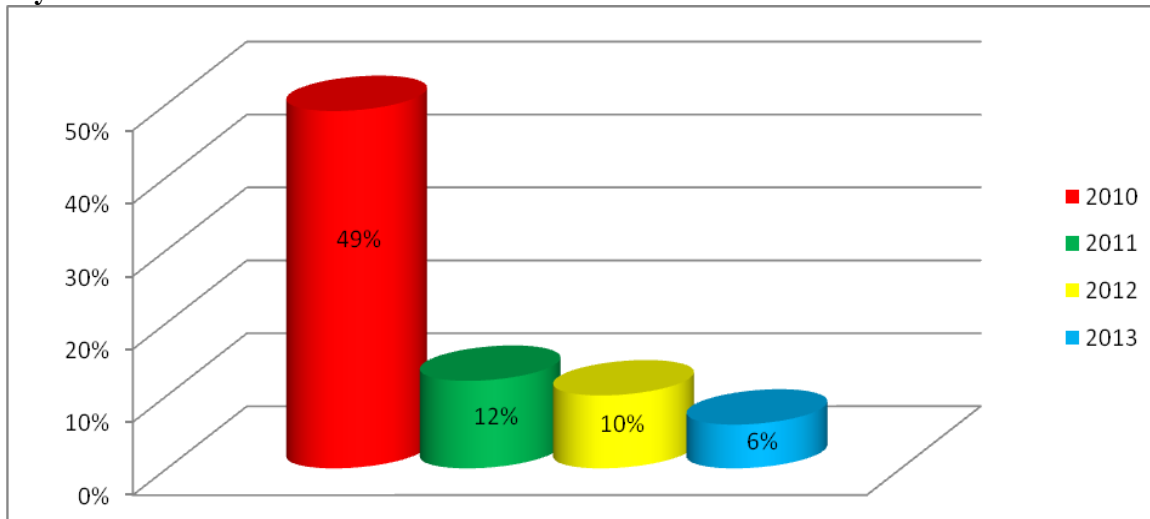
Tabela Nr 18 - STAN ZADŁUŻENIA LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH 2009-2013

OKRES ZADŁUŻENIA	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r. (stan na 30.XI.)
	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł
Do 3 miesięcy	135.692	149.419	146.262	144.405	208.928
Powyżej 3 miesięcy	866.255	1.343.913	1.531.350	1.708.043	1.745.563
RAZEM	1.001.947	1.493.332	1.677.612	1.852.448	1.954.492
Przyrost zadłużenia w porównaniu z rokiem poprzednim w zł		491 385	184 279	174 836	102.044
Przyrost zadłużenia w porównaniu z rokiem poprzednim w %		49%	12%	10%	6%

Źródło: ZBK Dział Ekonomiczno-Finansowy

Począwszy od 2011r. przyrost zadłużenia systematycznie spada. Na koniec 2012r. był już tylko o 10% większy w porównaniu do roku 2011r. Nie zwiększa się przy tym liczba dłużników zalegających z opłatą czynszów przez okres dłuższy niż 3 miesiące. Proces wzrostu liczby gospodarstw domowych zalegających z opłatami za mieszkania komunalne przez okres dłuższy niż 3 miesiące został zatrzymany - w roku 2012 liczba tych gospodarstw wynosiła 342, analogicznie jak w roku 2011.

Wykres Nr 17 – PRZYROST ZADŁUŻENIA LOKALI KOMUNALNYCH W LATACH 2010-2013



Źródło: ZBK Dział Ekonomiczno-Finansowy

W zasobie lokali socjalnych spadek zadłużenia jest jeszcze bardziej widoczny.

Na koniec roku 2010 zadłużenie z tytułu uchylania się najemców od obowiązku dokonywania opłat za zajmowane mieszkania socjalne w porównaniu do roku 2009 wzrosło o 81 %.

Na koniec roku 2011 przyrost zadłużenia w porównaniu do roku 2010 wynosił już tylko o 22%, a w 2012r. wynosił on zaledwie 9%.

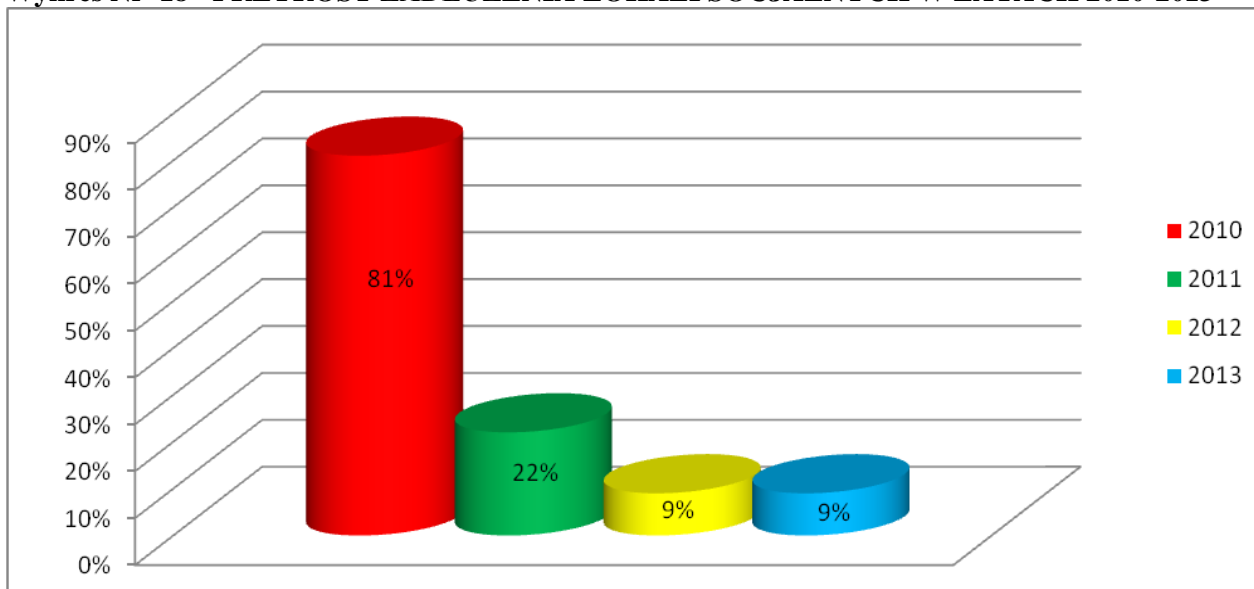
W 2013r. przyrost zadłużenia w stosunku do roku poprzedniego utrzymał się na poziomie 9%.

Tabela Nr 19 - STAN ZADŁUŻENIA LOKALI SOCJALNYCH W LATACH 2009-2013

OKRES ZADŁUŻENIA	2009r.	2010r.	2011r.	2012r.	2013r. (stan na 30.XI.)
	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł	Kwota zadłużenia w zł
Do 3 miesięcy	1.388	3.076	2.863	2.665	5.519
Powyżej 3 miesięcy	49.134	88.470	109.184	120.320	129.349
RAZEM	50.522	91.546	112.047	122.985	134.869
Przyrost zadłużenia w porównaniu z rokiem poprzednim w zł		20.522	20.501	10.938	11.884
Przyrost zadłużenia w porównaniu z rokiem poprzednim w %		81%	22%	9%	9%

Źródło: ZBK – Dział Ekonomiczno-Finansowy

Wykres Nr 18 - PRZYROST ZADŁUŻENIA LOKALI SOCJALNYCH W LATACH 2010-2013



Źródło: ZBK – Dział Ekonomiczno-Finansowy

Począwszy od 2011r. proces wzrostu liczby dłużników w zasobie lokali socjalnych został zahamowany i nadal maleje, głównie za sprawą zdecydowanych działań windykacyjnych Zakładu Budynków Komunalnych oraz wskutek podjęcia programowych rozwiązań w zakresie przeciwdziałania zadłużeniom czynszowym.

Dla zmniejszenia ogólnego zadłużenia czynszowego w mieszkaniowym zasobie gminy Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi podejmował wszystkie przewidziane prawem standardowe czynności windykacyjne:

- wezwania do zapłaty (z wyznaczeniem terminu),
- rozkładanie na raty zadłużenia i odraczanie terminu zapłaty na wniosek dłużnika,
- wystąpienia na drogę sądową o uzyskanie nakazów zapłaty,
- wnioski do komornika o wszczęcie egzekucji o charakterze pieniężnym.

Jednak na znaczne zahamowanie wzrostu zadłużenia najemców wpływ miało przede wszystkim wprowadzenie od 1 lipca 2011r. pakietu systemowych rozwiązań zawartych w innowacyjnym **PROGRAMIE PRZECIWDZIAŁANIA ZADŁUŻENIOM CZYNSZOWYM**, który funkcjonuje do chwili obecnej z coraz lepszym skutkiem.

Program ten przeznaczony jest dla każdego najemcy mieszkania w zasobie Gminy Czeladź, zadłużonego wobec wynajmującego z powodu uchylenia się od obowiązku systematycznego regulowania opłat za zajmowane mieszkanie na skutek trudnej sytuacji życiowej i finansowej.

Najemcy lokali gminnych korzystając z Programu mają możliwość zmniejszyć swoje długi czynszowe wobec gminy poprzez **rozłożenie zaległości na większą ilość rat** (w uzasadnionych przypadkach do 96 rat), jak również poprzez **wykonywanie świadczeń rzeczowych** na rzecz gminy.

Począwszy od 1 lipca 2011r. Zakład Budynków Komunalnych odbył z dłużnikami łącznie 390 spotkań mediacyjnych, w wyniku których 131 osób zadeklarowało spłatę długów czynszowych w formie wykonywania świadczeń rzeczowych na rzecz gminy, a faktycznie do wykonywania tych czynności przystąpiło 100 osób – tj. 76%. Znaczna część zadłużonych najemców zalegających z opłatami za używanie mieszkań gminnych przystąpiła do programu poprzez spłatę należności wobec gminy w formie pieniężnej, głównie ratalnej ale także poprzez wpłaty jednorazowe.

Skutkiem wprowadzonego od 1.07.2011r. Programu odzyskano zaległości najemców z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych w kwocie **1 578 820,- zł**, w tym:

- **1 323 630,- zł** w wyniku dokonania przez dłużników wpłat pieniężnych

- **255.190,- zł w wyniku zamiany należności pieniężnych na świadczenia rzeczowe.**

Zgodnie z założeniami Programu w formie niepieniężnej – tj. poprzez wykonywanie świadczeń rzeczowych na rzecz gminy dłużnicy mogą spłacać zadłużenia nie przekraczające kwoty 10.000,- zł. Przedmiotem tych świadczeń mogą być drobne czynności porządkowe i usługowe (np. rozklejanie ogłoszeń i roznoszenie ulotek, pomoc przy oczyszczaniu strychów, piwnic i terenów posesji, grabienie liści, przycinanie żywopłotów, pomoc przy pracach remontowych, zaś w okresie zimowym pomoc przy odśnieżaniu i posypywaniu ciągów pieszych piaskiem). Dłużnicy wykonują świadczenia bezpośrednio pod nadzorem Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi.

W przypadku braku możliwości finansowych dłużnika do spłaty długu w ratach lub braku możliwości zdrowotnych do wykonywania świadczeń rzeczowych Zakład Budynków Komunalnych proponuje zadłużonym najemcom **zamianę mieszkań na mniejsze i tańsze w utrzymaniu**. W ramach prowadzonego w Zakładzie Budynków Komunalnych banku zamian oferowana jest pomoc w znalezieniu odpowiedniego kontrahenta lub możliwość dokonania zamiany na wolne mieszkanie w zasobie gminy. Zasadniczo jednak ta forma pomocy traktowana jest przez dłużników jako ostateczność.

Zaoferowana w zakresie Programu pomoc w spłacie długów czynszowych okazała się dogodną dla najemców formą wyjścia z zadłużenia, ponieważ pozwala uniknąć lokatorom ryzyka utraty zajmowanego mieszkania w postępowaniu egzekucyjnym (eksmisyjnym), jak również skutecznym instrumentem do systematycznego zmniejszania zadłużenia za zajmowane przez lokatorów mieszkania.

W 2012r. uruchomiono ponadto dodatkową formę pomocy w regulowaniu bieżących należności za zajmowane przez najemców mieszkania komunalne. W czerwcu 2012r. Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi przedstawił projekt uchwały dotyczącej **możliwości stosowania obniżki czynszu** w stosunku do najemców o niskich dochodach.

Na mocy uchwały Nr XXXI/463/2012 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 21 czerwca 2012r. w sprawie zmiany uchwały 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 oraz zarządzenia nr 151/2012 Burmistrza Miasta Czeladź z dnia 18 lipca 2012r. w sprawie stosowania obniżek czynszu najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, obniżka czynszu może być udzielana najemcom o niskich dochodach.

Na wniosek najemcy obniżki czynszu udziela się w wysokości:

- 20% miesięcznej wartości czynszu** jednoosobowym gospodarstwom domowym o dochodzie miesięcznym brutto do 45% wartości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz gospodarstwom wieloosobowym o dochodzie miesięcznym brutto do 25% tej wartości;
- 10% miesięcznej wartości czynszu** jednoosobowym gospodarstwom domowym o dochodzie miesięcznym brutto w granicach od 45% do 65% wartości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz gospodarstwom wieloosobowym o dochodzie miesięcznym brutto od 25% do 40% tej wartości.

Efektywne działania podejmowane w 2011r i 2012r. przez Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi wymiennie skutkują zmniejszaniem zadłużenia czynszowego mieszkańców gminnego zasobu mieszkaniowego, ale przede wszystkim pozytywnie wpływają na rzetelne wywiązywanie się najemców z obowiązku systematycznego i terminowego regulowania bieżących opłat za zajmowane mieszkania.

Planując politykę czynszową na okres 2014-2018 przyjmuje się za zasadne kontynuowanie podjętych działań w zakresie przeciwdziałania zadłużeniom czynszowym, jak również dotychczasowej polityki powolnego wzrostu czynszów najmu, przy jednoczesnym dążeniu do pokrywania kosztów eksploatacji i remontów zasobu mieszkaniowego przychodami z czynszów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź.

W ramach kontynuacji dotychczasowej polityki czynszowej postanawia się także utrzymać zasady ustalania czynszów przy zastosowaniu dotychczasowych czynników różnicujących i warunków obniżania czynszów w mieszkaniowym zasobie Gminy Czeladź.

Zasady ustalania czynszów oraz warunki obniżania czynszów.

1. Gmina Czeladź prowadzi racjonalną politykę czynszową mającą na celu właściwe gospodarowanie lokalami mieszkalnymi, należyte utrzymanie techniczne budynków mieszkalnych i podniesienie standardu zasobu mieszkaniowego gminy, poprzez przeznaczanie wpływów z czynszów najmu lokali mieszkalnych na utrzymanie i poprawę stanu technicznego tego zasobu oraz standardu zamieszkiwania lokatorów.
2. Wysokość bazowych stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oraz pomieszczeń tymczasowych ustala Burmistrz Miasta Czeladź w drodze zarządzenia na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
3. Postanowień pkt. 2 nie stosuje się do lokali o powierzchni przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze aukcji na zasadach czynszu wolnego.
4. **Bazowa stawka czynszu** ustalona zostaje w odniesieniu do lokali standardowych, usytuowanych w budynkach bez windy, wyposażonych w podstawowe instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową z zasilaniem z sieci miejskiej oraz w urządzenie kąpielowe i wc w obrębie tych lokali. Stawka bazowa czynszu podlega podwyższeniu lub obniżeniu odpowiednio do ustalonych niniejszą uchwałą czynników różnicujących, o których mowa w dalszej treści zasad ustalania czynszów.
5. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, z wyłączeniem lokali socjalnych:
 - a) ze względu na położenie lokalu w budynku;
 - b) ze względu na wyposażenie budynku i/lub lokalu w instalacje i urządzenia techniczne;
 - c) ze względu na stan techniczny budynku
6. **Ze względu na położenie lokalu w budynku** wprowadza się czynnik różnicujący w postaci:
 - a) **Podwyższenia** stawki bazowej o 10% dla lokali usytuowanych w budynkach jednorodzinnych lub domkach fińskich;
 - b) **Obniżenia** stawki bazowej o 5% dla lokali usytuowanych na parterze oraz w budynkach bez windy na IV i wyższym piętrze;
 - c) Dla pozostałych budynków stawka bazowa wynosi 100%.
7. **Ze względu na wartość użytkową lokali** (wyposażenie w instalacje i urządzenia techniczne) wprowadza się czynnik różnicujący w postaci:
 - a) **Podwyższenia stawki bazowej 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 (np. winda w budynku lub CCW lub CO z zasilaniem z sieci miejskiej, kotłowni lokalnej zainstalowanej w budynku lub przez indywidualne źródło zasilania, jeżeli nie zostało zainstalowane we własnym zakresie przez najemcę podczas trwania stosunku najmu) stawka czynszu wynosi 105% stawki bazowej,
 - dla lokali wyposażonych w 2 dodatkowe instalacje lub urządzenia techniczne (np. CCW i CO lub CCW i winda lub CO i winda) stawka czynszu wynosi 110% stawki bazowej,
 - dla lokali wyposażonych we wszystkie elementy wyposażenia technicznego w budynku z windą stawka czynszu wynosi 115% stawki bazowej.
 - b) **Obniżenia stawki bazowej o 5%** za każdy z brakujących podstawowych elementów wyposażenia technicznego niż przyjęto dla lokali objętych stawką bazową, co oznacza, że:
 - dla lokali nie posiadających 1 z tych elementów stawka czynszu wynosi 95% stawki bazowej,
 - dla lokali nie posiadających 2 z tych elementów stawka czynszu wynosi 90% stawki bazowej; z zastrzeżeniem, że dla lokali wyposażonych wyłącznie w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną (bez gazu, urządzenia kąpielowego i WC w obrębie lokalu) stawka czynszu ulega obniżeniu o 30% i wynosi 70% stawki bazowej.Maksymalna obniżka czynszu z tytułu braku w wyposażeniu lokali podstawowych elementów przyjętych dla naliczenia stawki bazowej wynosić może nie więcej niż 30% w stosunku do stawki bazowej.
8. **Ze względu na wartość użytkową budynku** (stan techniczny budynku, rok budowy) wprowadza się czynnik różnicujący stawkę bazową w postaci:
 - a) **Podwyższenia stawki bazowej o:**

- **20%** dla lokali usytuowanych w budynku wzniesionym po 2000r. Podwyżkę stosuje się do czasu zwrotu kapitału odpowiadającego nakładom poniesionym na budowę lub zakup tych budynków.
 - **5%** dla lokali, których wartość użytkowa została zwiększona poprzez trwałe ulepszenie budynku istniejącego w wyniku nakładów poniesionych po 2000r. Do trwałego ulepszenia zalicza się także poprawę parametrów termicznych budynku istniejącego. Podwyżkę stosuje się do czasu zwrotu kapitału odpowiadającego nakładom poniesionym na ulepszenie budynku istniejącego.
- b) **Obniżenia stawki bazowej o:**
- **20%** dla lokali usytuowanych w budynkach wyłączonych z eksploatacji na podstawie decyzji organu nadzoru budowlanego. Obniżkę stosuje się do czasu wskazania lokalu zamiennego.
 - **20%** dla lokali usytuowanych w budynkach wybudowanych przed 1950r.
9. W przypadku jednoczesnego występowania kilku czynników obniżających i podwyższających stawkę bazową wysokość czynszu należnego oblicza się w drodze kumulacji wszystkich występujących czynników.
 10. Stawka czynszu obliczona w wyniku zastosowania kilku jednocześnie występujących czynników obniżających nie może być niższa od wartości 60% stawki bazowej.
 11. Stawka czynszu dla lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² wynajętych w drodze aukcji na zasadach czynszu wolnego, nie może być niższa od stawki bazowej obowiązującej dla lokali wynajmowanych na zasadach ogólnych na czas nieoznaczony, podwyższonej lub obniżonej odpowiednio do mających zastosowanie czynników różnicujących. Stawkę ustaloną w drodze aukcji podwyższa się raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym.
 12. Stawka czynszu ustalona w wysokości 3% wartości odtworzeniowej dla lokali, w których najem nawiązany został na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ulega systematycznemu podwyższeniu co najmniej raz w roku proporcjonalnie do wzrostu wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego.
 13. W drodze odrębnego zarządzenia Burmistrz Miasta ustala stawki czynszu dla lokali socjalnych o obniżonym standardzie oraz dla pomieszczeń tymczasowych, z uwzględnieniem czynników różnicujących te stawki, zależnych od niezawinionego przez lokatorów stanu technicznego lokali i ich wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne.
 14. **Stawka bazowa czynszu najmu lokali socjalnych** ustalana jest dla lokali wyposażonych w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.
 15. Najwyższa stawka czynszu dla lokali socjalnych **nie może przekraczać 50%** wartości najniższej stawki dla pozostałych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy.
 16. Najniższa stawka czynszu najmu lokali socjalnych obliczona przy zastosowaniu czynników różnicujących nie może być niższa niż 80% podstawowej wartości stawki bazowej dla tych lokali.
 17. Dla lokali socjalnych oddawanych do użytku po raz pierwszy po wejściu w życie niniejszej uchwały lub wyposażonych dodatkowo w inne urządzenia i instalacje techniczne, niż wymieniono w pkt. 14, stawka czynszu winna być ustalana na najwyższym poziomie, przy zachowaniu warunku, którym mowa w pkt. 15.
 18. Zasady ustalania czynszu najmu lokali socjalnych stosuje się odpowiednio do tymczasowych pomieszczeń, z zastrzeżeniem, że stawki czynszu najmu tymczasowych pomieszczeń nie mogą być wyższe od obowiązujących w zasobie lokali socjalnych.
 19. Ustalona stawka czynszów najmu tymczasowych pomieszczeń, lokali socjalnych i pozostałych lokali w mieszkaniowym zasobie Gminy nie ulega zmniejszeniu w przypadku ogłoszenia przez wojewodę niższej od poprzednio obowiązującej wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego.
 20. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.

21. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jego wysokość.
22. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić tylko z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
23. W stosunku do najemców o niskich dochodach wprowadza się możliwość stosowania obniżek czynszów naliczonych zgodnie z zasadami, o których mowa w pkt.1-22.
24. Obniżki czynszu na wniosek najemcy stosuje Burmistrz Miasta z uwzględnieniem zasad, określonych w pkt.25-28.
25. Obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na warunkach określonych w art.7 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 z późniejszymi zmianami).
26. Obniżka czynszu przysługuje, jeżeli średni miesięczny dochód najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 40% kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę w gospodarstwie wieloosobowym i 65% tej kwoty w gospodarstwie jednoosobowym. Kwota minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, a które określone jest w rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującym w dniu złożenia wniosku, ulega pomniejszeniu o składki na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe.
27. Obniżki czynszu udziela się na okres wskazany w ustawie, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. W przypadku, gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego najemcy to uzasadnia, obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy na kolejne okresy ustawowe na zasadach określonych w zdaniu pierwszym
28. Kwotę obniżki czynszu różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy i określa się wg poniższej tabeli:

Obniżka naliczonego czynszu wyrażona w %	Dochód w gospodarstwie jednoosobowym	Dochód na jedną osobę w gospodarstwie wieloosobowym
20%	do 45% min. wynagrodzenia za pracę pomniejszonego o składki na ubezpieczenie społeczne	do 25% min. wynagrodzenia za pracę pomniejszonego o składki na ubezpieczenie społeczne
10%	powyżej 45% do 65% min. wynagrodzenia za pracę pomniejszonego o składki na ubezpieczenie społeczne	powyżej 25% do 40% min. wynagrodzenia za pracę pomniejszonego o składki na ubezpieczenie społeczne

ROZDZIAŁ V

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

Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale mieszkalne zlokalizowane w:

- 1) budynkach stanowiących wyłączną własność gminy, bądź wyodrębnionych na wyłączną własność gminy częściach budynków (klatkach schodowych), w których powstały wspólnoty mieszkaniowe w wyniku przeniesienia prawa własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych na ich najemców oraz budynkach pozostających w dyspozycji gminy,
- 2) wspólnotach mieszkaniowych, których jednym ze współwłaścicieli jest gmina.

Ze względu na zmianę ustawy o finansach publicznych i ustawy o gospodarce komunalnej koniecznym stało się w poprzednich latach wprowadzenie dwojakiego sposobu zarządzania lokalami tworzącymi mieszkaniowy zasób gminy i przekazanie wspólnot mieszkaniowych zarządcom nie będącym jednostkami organizacyjnymi gminy. Sprawowanie zarządu wspólnotami mieszkaniowymi na zasadach komercyjnych przez jednostkę organizacyjną gminy w formie zakładu budżetowego (Zakład Budynków Komunalnych) byłoby sprzeczne z

art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9 poz. 43 ze zmianami) i podejmowane czynności jako nieważne nie mogłyby rodzić skutków prawnych. Potwierdził to Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 maja 2011r., sygnatura akt: III CZP 22/11. W przepisie art. 7 wyłączono bowiem możliwość prowadzenia przez gminę w formie zakładu budżetowego zadań wykraczających poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

Zadanie przekazania zarządu wspólnot mieszkaniowych zarządcom nie będącym jednostkami organizacyjnymi gminy zostało ostatecznie zakończone w okresie obowiązywania poprzedniego Programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czeladź w latach 2009-2013 i obecnie Zakład Budynków Komunalnych nie zarządza ani jednym budynkiem wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Zarządzanie i administrowanie mieszkaniowym zasobem gminy, prowadzi samorządowy zakład budżetowy pod nazwą **Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi**, powołany uchwałą Nr XXII/141/91 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 20 grudnia 1991r. w wyniku zmiany formy zarządzania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi i prywatyzacji w drodze likwidacji mienia poprzednika prawnego, którym było Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Czeladzi.

Zakład Budynków Komunalnych zarządza i administruje wszystkimi lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, niezależnie od ustanowionych zarządców budynków wspólnot mieszkaniowych.

Z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych, w zarządzie ZBK pozostają przy tym wszystkie pozostałe budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Czeladź lub będące w jej dyspozycji na skutek nieuregulowania stanu prawnego.

Zarządzanie i administrowanie zasobem, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, odbywa się zgodnie ze statutem Zakładu Budynków Komunalnych, określonym odrębną uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi. Zakład Budynków Komunalnych nie posiada osobowości prawnej, jest jednostką organizacyjną miasta i podlega bezpośrednio burmistrzowi, który sprawuje nadzór i kontrolę nad działalnością Zakładu.

Przedmiotem działania Zakładu Budynków Komunalnych jest wykonywanie w imieniu gminy uprawnień właścicielskich w zakresie czynności zwykłego zarządu nieruchomościami gruntowymi, budynkowymi oraz lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy lub pozostającymi w jej wyłącznej dyspozycji, które zostały mu przekazane w zarząd i administrację, a także w stosunku do wszystkich komunalnych lokali mieszkalnych gminy usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Do czynności tych należy w szczególności:

- zarządzanie zasobem i bieżące administrowanie poprzez:
 - zapewnianie właściwej gospodarki finansowej,
 - zapewnianie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - zapewnianie właściwej gospodarki energetycznej,
 - bieżące administrowanie nieruchomościami,
 - utrzymywanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym,
- zawieranie i rozwiązywanie umów najmu, podnajmu i użyczenia lokali mieszkalnych, pomieszczeń tymczasowych i lokali użytkowych, łącznie z wprowadzaniem zmian w obowiązujących umowach, zgodnie z przepisami ustanowionymi odrębnie;
- zawieranie i rozwiązywanie umów dzierżawy zarządzanych nieruchomości bądź ich części wraz z wprowadzaniem zmian w obowiązujących umowach, zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami prawa;
- naliczanie, pobieranie, waloryzowanie kaucji zabezpieczających pokrycie
- należności z tytułu najmu lokali przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu oraz ich rozliczanie w przypadku opróżnienia lokalu lub jego wykupu;
- naliczanie, pobieranie, waloryzowanie czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz windykacja zaległych opłat za używanie lokali;
- prowadzenie obsługi mieszkańców w sprawach związanych z najmem i dzierżawą zarządzanych lokali i nieruchomości gruntowych;
- nadzór nad prowadzonymi inwestycjami w zakresie gospodarki nieruchomościami gminnymi;

- wykonywanie w imieniu gminy ustawowych zadań wynajmującego i wdzierżawiającego względem najemców i dzierżawców, w tym przeprowadzanie napraw i remontów obciążających wynajmującego w okresie trwania najmu;
- przeprowadzanie napraw i remontów lokali odzyskanych do ponownej dyspozycji gminy po zakończeniu najmu;
- wykonywanie trwałego zarządu nad przekazanymi nieruchomościami;
- zawieranie z zakładami specjalistycznymi umów w zakresie dostawy energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu i innych mediów;
- wykonywanie innych zadań zleconych przez gminę.

Decyzje w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących nabywania i zbywania własności, inwestycji, finansowania i dysponowania zasobem pozostają w kompetencji burmistrza i rady miejskiej.

Wg stanu na dzień 31.12.2013r. Zakład Budynków Komunalnych zarządza zasobem mieszkaniowym, na który składa się **2 259 lokali mieszkalnych ogółem** o łącznej powierzchni użytkowej 96.023,22 m², w tym:

- 468 lokali o powierzchni 18.772,74 m² w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy,
- 108 lokali o powierzchni 4.056,38 m² w budynkach pozostających w dyspozycji gminy,

oraz

1.683 lokale o powierzchni 73.194,10 m² w nieruchomościach wspólnych, których gmina jednym ze współwłaścicieli, tj. we wspólnotach mieszkaniowych z zarządem sprawowanym przez:

- CTBS sp. z o.o - 1.634 lokale o powierzchni 71.146,29 m²
- SM SATURN - 28 lokali o powierzchni 1.310,87 m²
- osoby fizyczne - 21 lokali o powierzchni 736,94 m²

Lokalizację zasobu mieszkaniowego gminy ogółem, którym zarządza i administruje Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi obrazują załączone w końcowej części niniejszego Programu załączniki:

- Załącznik Nr 3 – WYKAZ MIESZKAŃ ZARZADZANYCH PRZEZ ZBK W BUDYNKACH POZOSTAJĄCYCH W ZARZĄDZIE ZBK
- Załącznik Nr 4 – WYKAZ MIESZKAŃ ZARZADZANYCH PRZEZ ZBK W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z ZARZĄDEM CTBS sp. z o.o.
- Załącznik Nr 5 – WYKAZ MIESZKAŃ ZARZADZANYCH PRZEZ ZBK W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z ZARZĄDEM SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ SATURN
- Załącznik Nr 6 - WYKAZ MIESZKAŃ ZARZADZANYCH PRZEZ ZBK W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH Z ZARZĄDEM OSÓB FIZYCZNYCH

Przyjęty model zarządzania należącym do Gminy Czeladź zasobem mieszkaniowym i wykorzystywania go do realizacji zadań publicznych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta jest korzystny dla wspólnoty samorządowej i zgodny z art. 14 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2007r. oraz pozwala gminie realizować funkcję zarówno decyzyjną, organizatorską, jak i wykonawczą. Realizacja procesu zarządzania zasobem przebiega w tym modelu na dwóch poziomach hierarchicznych: rada gminy i burmistrz formułują strategię zarządzania zasobem oraz ustalają zasady i narzędzia jej realizacji, a zakład budżetowy, jako jednostka organizacyjna gminy, organizuje proces zarządzania oraz realizuje poszczególne zadania z tym związane. Zaletą przyjętego modelu zarządzania jest brak sprzeczności celów i zasad realizacji funkcji przez gminę, z dążeniem do wysokiej efektywności działania zarządcy.

Gmina posiada przy tym pełną kontrolę nad sposobem zarządzania należącym do niej zasobem mieszkaniowym.

Zakład Budynków Komunalnych, jako samorządowy zakład budżetowy, odpłatnie wykonuje zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi, pokrywając koszty swojej działalności z przychodów własnych i korzystając z możliwości otrzymywania z budżetu gminy dotacje przedmiotowe i celowe na zadania bieżące i na finansowanie lub dofinansowanie kosztów realizacji inwestycji. Nadwyżkę środków obrotowych wpłaca z kolei do budżetu gminy. Brak osobowości prawnej uniemożliwia zakładowi samodzielne funkcjonowanie na rynku, zaciąganie kredytów oraz występowanie przed sądami.

W latach 2014-2018 kontynuowany będzie dotychczasowy sposób zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zarząd częściami wspólnymi budynków wspólnot mieszkaniowych, w których zlokalizowana jest część mieszkaniowego zasobu Gminy, sprawują:

- 1) utworzona przez Gminę Czeladź w wyniku uchwały Nr XXXVIII/511/2008r. podjętej przez Radę Miejską w Czeladzi w dniu 26 czerwca 2008r. spółka kapitałowa ze 100% udziałem gminy pod nazwą **Czeladzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Czeladzi**, które zarządza 94 wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy (budynki lub wyodrębnione z własności gminy części budynków (klatki schodowe), w których gmina pozostaje jednym ze współwłaścicieli (z własnością lokali komunalnych),
- 2) **Spółdzielnia Mieszkaniowa SATURN w Czeladzi**, która zarządza 7 wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy, zlokalizowanymi przy ul. Dehnelów, w których gmina nabyła udziały we własności od Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. w Bytomiu,
- 3) **osoby fizyczne**, które zarządzają 5 wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy, zlokalizowanymi przy ul. Katowickiej i Szpitalnej, w których gmina nabyła udziały we własności od byłych Zakładów Płytek i Wyrobów Sanitarnych „Józefów”.

W latach 2014-2018 przewiduje się sukcesywne dokonywanie zmian w ilości wspólnot mieszkaniowych na oś. Nowotki w wyniku realizacji procesu łączenia istniejących wspólnot z klatkami schodowymi, stanowiącymi obecnie wyłączną własność Gminy.

W poszczególnych latach procesem tym planuje się objąć wspólnoty w zarządzie CTBS sp. z o.o.:

W ROKU 2014:

- Grodziecka 49-51
- Grodziecka 53-55
- Szpitalna 28abc
- Tuwima 2-4-6
- Armii Krajowej 22-24-26
- Spółdzielcza 14-16-18
- Tuwima 33-35-37-39
- Tuwima 53-55-57
- Armii Krajowej 6-8
- Waryńskiego 13-15-17
- Waryńskiego 22-24-26.

Wymienione nieruchomości mają sporządzone inwentaryzacje budynku i lokali i ważne operaty szacunkowe z wyceną działek, na których posadowiony jest budynek.

W ROKU 2015:

- Grodziecka 35-37-39
- Szpitalna 34 a,b,c,
- Tuwima 8-10-12
- 17 Lipca 2-4-6
- Reymonta 2 ab
- Tuwima 7-9-11
- Armii Krajowej 15-17

W przypadku Grodzieckiej 35-37-39 i Szpitalnej 34 abc koniecznym jest zlecenie w 2014 r. opracowania inwentaryzacji i operatów wyceny działek. Pozostałe nieruchomości wymagają zlecenia operatu szacunkowego, inwentaryzacje posiadają.

W ROKU 2016:

- 11 Listopada 1-3-5

- 11 Listopada 2-4-6
- Grodziecka 58-60
- Tuwima 1-3-5.

Dla Grodzieckiej 58-60 koniecznym jest zlecenie w 2015 r. inwentaryzacji i operatu szacunkowego, dla pozostałych – operaty szacunkowe.

W ROKU 2017 i 2018:

Po wcześniejszym podjęciu przez właścicieli uchwał o połączeniu, opracowaniu inwentaryzacji i operatów szacunkowych można przystąpić do połączenia:

- Grodziecka 41-43
- Grodziecka 54-56
- Armii Krajowej 1-3
- Szkolna 5-7
- Tuwima 25-27-29-31
- 11 Listopada 7-9-11
- Spółdzielcza 8-10-12
- Tuwima 47-49-51

Po zrealizowaniu w/wym. zamierzeń prognoza ilości wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez CTBS i pozostałych zarządców przedstawia się następująco:

- ✓ 2014 – 138 w tym CTBS 127;
- ✓ 2015 – 132 w tym CTBS 121;
- ✓ 2016 – 126 w tym CTBS 115
- ✓ 2017 -2018 - 116 w tym CTBS 105.

Proces łączenia wspólnot jest procesem trudnym, pracochłonnym i kosztownym. Gmina ponosi wszelkie koszty związane z opracowaniem inwentaryzacji, operatów szacunkowych, koszty nieraz kilku aktów notarialnych regulujących dotychczasowy stan prawny nieruchomości oraz wypisów aktów wydawanych właścicielom.

Przeprowadzenie procesu wymaga zgody wszystkich dotychczasowych właścicieli, którą niejednokrotnie trudno jest uzyskać z różnych względów, czasami niezależnych od właścicieli jak np. w przypadku zgonu dotychczasowego właściciela w trakcie zaawansowanego procesu łączenia i konieczność przeprowadzenia w tym przypadku postępowania spadkowego, przebywanie właścicieli za granicą, długotrwałe leczenie i niemożność stawienia się osobistego do podpisania aktu notarialnego czy odmowa podpisania protokołu uzgodnień i konieczność wystąpienia przez większościowego właściciela z pozwem do sądu.

Ponadto każdy akt notarialny w sprawie zmiany terminów prawa użytkowania wieczystego oraz zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej powstałej w wyniku połączenia, na skutek czego powstała jedna wspólnota mieszkaniowa, wymaga uzyskania przed rozpoczęciem sprzedaży mieszkań prawomocnego wpisu do ksiąg wieczystych w Sądzie Rejonowym w Będzinie, na co sąd ma 3 miesiące.

Powyższe informacje nie obejmują konieczności realizacji uchwał wspólnot mieszkaniowych dot. oddania w użytkowanie wieczyste udziałów w nieruchomości przyległej na poprawę warunków zagospodarowania.

Sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi odbywa się na zasadach określonych ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. z 1994r. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 3 ust. 2 uwl nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właściciele poszczególnych lokali ponoszą natomiast wydatki związane z ich utrzymaniem we własnym zakresie.

Zgodnie z treścią art. 13 uwl gmina obowiązana jest więc utrzymywać swoje lokale we wspólnotach z jej udziałem w należytym stanie technicznym, dbać o przestrzeganie porządku domowego przez osoby, którym te lokale wynajmuje, korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

W stosunku do lokali stanowiących własność Gminy Czeladź we wspólnotach z jej udziałem zadania te wykonuje w imieniu gminy **Zakład Budynków Komunalnych**.

W kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej Gmina Czeladź uczestniczy samodzielnie. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Sposób zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali określają w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub później w formie aktu notarialnego.

W tzw. „dużych” wspólnotach mieszkaniowych (w których liczba lokali jest większa niż 7) zarząd samodzielnie podejmuje czynności zwykłego zarządu, do których zalicza się „załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, uprawę gruntu, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę w postaci różnych czynności zachowawczych, jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadanie, o eksmisję, o zapłatę czynszu, odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia mienia lub uszkodzenia rzeczy, zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli.” (wg: Stanisław Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, wydanie 5, LexisNexis Wydawnictwo Prawnicze, 2003r., s. 265).

Natomiast mniejsze wspólnoty zarządzane są według reguł wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego o współwłasności (art. 199 Kc). Wówczas zgodę na dokonanie takiej czynności muszą wyrazić właściciele lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej łącznie wynoszą co najmniej połowę

Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała ogółu właścicieli wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w przewidzianej prawem formie.

Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymienia art. 22 ust. 3 uwl. Należą do nich m.in.:

- 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego,
- 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej,
- 6) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 7) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej i nabycie nieruchomości.

Wprowadzony system zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem gminy jest zgodny z obowiązującymi normami prawnymi i w kolejnych latach 2014-2018 nie przewiduje się dalszych zmian w tym zakresie.

Zmiany w systemie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2014-2018 zmierzać będą jedynie do stałego podnoszenia standardu usług wykonywanych przez poszczególnych zarządców na rzecz najemców lokali komunalnych usytuowanych zarówno w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź, jak i w budynkach, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy.

W tym zakresie przewiduje się kontynuowanie podejmowanych obecnie działań:

1. Łączenia istniejących wspólnot mieszkaniowych z klatkami schodowymi stanowiącymi własność Gminy;
2. Ustalenia korzystniejszego sposobu zarządzania na terenach przyległych do budynków obejmujących mieszkaniowy zasób gminy, które nie należą do wspólnot mieszkaniowych, ani nie zostały przekazane w

zarząd i administrowanie Zakładowi Budynków Komunalnych, poprzez dokonanie podziału gminnych działek w taki sposób, aby działka, na której posadowiony jest budynek mieszkalny spełniała kryteria działki budowlanej;

3. Wyłączenia z dyspozycji Gminy i z zarządu Z.B.K. budynków mieszkalnych będących własnością osób fizycznych, które posiadają obecnie uregulowany stan prawny i przekazywanie ich zarządu prawnym właścicielom po stosownych rozliczeniach;
4. Podejmowania w stosunku do lokatorów mieszkań gminnych, którzy w sposób rażący i uporczywy uchylają się od obowiązku przestrzegania regulaminu porządku domowego i zasad współżycia społecznego czyniąc uciążliwym zamieszkiwanie w innych lokalach, dalszych działań przymuszających do stosowania się do obowiązujących norm prawnych, włącznie z występowaniem na drogę sądową o ich eksmisję;
5. Podejmowanie działań eksmisyjnych wobec osób, z którymi stosunek najmu został rozwiązany na skutek uporczywego uchylania się od obowiązku regulowania należności za zajmowany lokal.

ROZDZIAŁ VI

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

Na lata 2014-2018 ustala się następujące źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej:

- 1) Budżet miasta Czeladź – jako źródło podstawowe.
 - a) dochody z czynszów najmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - b) dochody z czynszów najmu lokali użytkowych w mieszkaniowym zasobie Gminy,
 - c) dochody z czynszów dzierżawy nieruchomości bądź ich części wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
 - d) dochody ze sprzedaży mieszkań komunalnych.
- 2) Środki zewnętrzne – jako źródło dodatkowe.

W okresie obowiązywania niniejszego Programu przewidywany wzrost wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem zasobu mieszkaniowego (z wyłączeniem wydatków inwestycyjnych) wynosi ok. 2,5% w każdym kolejnym roku (wysokość zakładanej inflacji).

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

- opłaty niezależne od właściciela - koszty dostawy usług do lokali,
- koszty bieżącej eksploatacji zasobu, w tym:
 - wydatki związane z bieżącym administrowaniem (eksploatacja budynków, obsługa techniczna, wydatki administracyjne),
 - utrzymanie porządku i czystości zarządzanych nieruchomości,
 - pozostałe wydatki dotyczące zasobu (ubezpieczenie nieruchomości, obsługa finansowa, ochrona mienia, usługi drukarskie i pocztowe, dezynfekcja i inne);
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Miasto Czeladź jest jednym ze współwłaścicieli;
- koszty remontów bieżących lokali i budynków, przeglądów technicznych, konserwacji i drobnych napraw, w tym awaryjnych;
- koszty inwestycji, modernizacji, rozbudowy, nadbudowy, doposażenia w instalacje oraz remontów kapitalnych i prac rozbiórkowych.

Zgodnie z zasadami określonymi ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz z założeniami niniejszego Programu wysokość kosztów bieżącej eksploatacji i kosztów remontów oraz modernizacji zasobu mieszkaniowego jest podstawowym czynnikiem wpływającym na kształtowanie polityki czynszowej i ustalanie wysokości stawek czynszowych.

Tabela Nr 20 – WYDATKI NA UTRZYMANIE I ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY W LATACH 2009-2013

Wysokość wydatków	Wykonanie (w zł)				
	2009	2010	2011	2012	2013
1. Wydatki na usługi (media)	2 129 759	2 520 518	2 670 675	2 607 505	2 475 780
2. Koszty bieżącej eksploatacji budynków (ZBK)	2 858 314	2 622 295	2 457 180	2 482 122	2 327 602
3. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3 763 907	3 880 543	4 280 940	3 850 000	4 303 173
4. Koszty remontów oraz modernizacji lokali i budynków (ZBK), w tym:					
wydatki inwestycyjne	621 396	-	-	-	-
konserwacje i drobne naprawy	55 168	31 307	33 177	47 964	55 480
OGÓŁEM WYDATKI	10 378 589	9 753 482	9 834 311	9 288 312	9 430 035
<i>Wielkość zasobu w m²</i>	97 466	97 217	96 821	96 400	96 023
<i>zł na m²/m-c</i>	8,87	8,36	8,46	8,03	8,18

Źródło: ZBK Dział Ekonomiczno-Finansowy

Średni koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego miesięcznie w latach 2009-2013 wynosił 9 736 945 zł w skali roku, zaś utrzymanie 1 m² wynosiło średnio 8,38 zł miesięcznie.

Tabela Nr 21- KOSZTY UTRZYMANIA I ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY I DOCHODY Z CZYNSZÓW W LATACH 2009-2013

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Wydatki na utrzymanie lokali mieszkalnych	10 378 589	9 753 482	9 834 311	9 288 312	9 430 035
Dochody z czynszu za lokale mieszkalne, w tym płatne:					
a) w formie pieniężnej	6 058 705	6 532 225	6 555 746	6 649 529	6 640 239
b) w formie świadczeń rzeczowych	0	0	54 229	57 359	46 292

Źródło: ZBK Dział Ekonomiczno-Finansowy

W latach 2014-2018 przewiduje się wzrost wydatków ponoszonych na utrzymanie i zarządzanie zasobem mieszkaniowym o stały wskaźnik inflacji (zakładana inflacja 2,5%) w stosunku średniorocznym. Na poprawę stanu technicznego i standardu wyposażenia (koszty modernizacji, remontów kapitałowych) oraz na wykonanie koniecznych prac rozbiórkowych wymagane są natomiast dodatkowe środki finansowe z budżetu miasta przekazane do Z.B.K. w formie dotacji. Koszty niezbędnych nakładów w tym zakresie wynikają z zestawienia rzeczowego potrzeb remontowych ujętych w tabeli nr 11 i 12 niniejszego Programu. Obecnie Gmina Czeladź nie planuje z kolei wydatków inwestycyjnych na tworzenie nowego budownictwa mieszkaniowego w latach 2014-2018 (zastrzegając możliwość wprowadzenia ewentualnych zmian w Programie w późniejszym czasie).

Tabela Nr 22 - PROGNOZA WYDATKÓW NA UTRZYMANIE I ZARZĄDZANIE MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA LATA 2014-2018

Wysokość wydatków	Prognoza (w zł)				
	2014	2015	2016	2017	2018
1.Koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków	2 385 792	2 445 437	2 506 572	2 569 237	2 633 468
2.Koszty remontów lokali i budynków	331 567	339 856	348 352	357 061	365 988
3.Koszty modernizacji lokali i budynków (dotacje z budżetu miasta)	0	2 160 000	2 665 000	2 731 625	2 907 000
4.Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	3 598 916	3 688 888	3 781 111	3 875 639	3 972 530
5.Wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
6.Prace rozbiórkowe	0	300 000	0	0	0
OGÓŁEM WYDATKI	6 316 275	8 934 181	9 301 035	9 533 562	9 878 986
Wielkość zasobu w m²	95 582	95 157	94 732	94 307	93 882
zł na m²/m-c (bez dotacji)	5,51	7,82	8,18	8,42	8,77

Źródło: ZBK Dział Ekonomiczno-Finansowy, Dział Techniczny oraz Urząd Miasta Czeladź

Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi ustalane są analogicznie jak zaliczki na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, opisane w Rozdziale II, na zebraniach właścicieli. Wartości kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi prognozuje się więc na lata 2014-2018 wg przewidywanego wskaźnika inflacji. Przewidywany wzrost kosztów utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej zasobu mieszkaniowego określono przy tym z uwzględnieniem prognozy wielkości zasobu w kolejnych latach przy realizacji procesu prywatyzacji mieszkań komunalnych.

ROZDZIAŁ VII

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Gmina Czeladź podejmuje systematycznie działania mające na celu tworzenie coraz lepszych warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej w oparciu o posiadany zasób mieszkań socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych poprzez poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania tym zasobem.

W okresie 2014-2018 planuje się kontynuację dotychczas podejmowanych działań w zakresie, w szczególności:

1. Systematyczne zwiększanie udziału lokali socjalnych do poziomu około 10% w ogólnej liczbie mieszkań w zasobie mieszkaniowym poprzez zmianę sposobu użytkowania gminnych obiektów niemieszkalnych, przekształcanie komunalnych lokali mieszkalnych o niskim standardzie na lokale socjalne, nabywanie nieruchomości wielo-mieszkaniowych do zasobu gminy;
2. Egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz systematyczne podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku poprzez prowadzenie mediacji z dłużnikami, rozkładanie długów na raty długoterminowe, zamianę zaległości na świadczenia rzeczowe, stosowanie obniżki czynszów, a także podejmowanie wszystkich prawnych czynności windykacyjnych, włącznie z rozwiązywaniem umów najmu i występowaniem przeciwko uporczywym dłużnikom na drogę sądową o ich eksmisję z zajmowanych lokali komunalnych;
3. Tworzenie warunków do podejmowania przez najemców lokali komunalnych inicjatywy dokonania poprawy warunków mieszkaniowych we własnym zakresie poprzez preferowanie dobrowolnych zamian pomiędzy kontrahentami, w szczególności dokonywanych z udziałem lokatorów posiadających

trudności w bieżącym regulowaniu należnych wynajmującemu opłat za używanie dotychczas zajmowanego lokalu i prowadzenie przez zarządcę mieszkań komunalnych Banku danych dotyczących lokali zgłoszonych do zamiany.

4. Stałe podejmowanie działań mających na celu egzekwowanie od lokatorów obowiązków przestrzegania regulaminu porządku domowego poprzez przeprowadzanie akcji indywidualnego doręczania regulaminu lokatorom mieszkań gminnych i uświadamiania o konsekwencjach prawnych naruszania zasad w nim zawartych, wypowiedanie umów najmu lokatorom rażąco i uporczywie naruszającym zasady współżycia społecznego, występowanie na drogę sądową o eksmisję;
5. Rozwijanie elektronicznej bazy danych o zasobie mieszkaniowym gminy poprzez zbieranie informacji o zasobie lokalowym gminy w jednolitej, elektronicznej bazie danych, zapewniającej dostęp do raportów wspierających podejmowanie decyzji dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
6. Dążenie do poprawy zagospodarowania terenów zielonych i rekreacyjnych, funkcjonalności ciągów komunikacyjnych w otoczeniu budynków stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy.

Ponadto przewiduje się wprowadzenie nowych rozwiązań prawnych w następującym zakresie:

- 1) W przypadku lokali, których aktualny stan techniczny, wielkość lub struktura uprawdopodobniają przypuszczenie, iż nie zostaną one wynajęte w obowiązującym trybie, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXVIII/529/2004 z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź (z późn. zm.), a także w przypadkach uzasadnionych racjonalnym gospodarowaniem lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy, dopuszcza się możliwość przeznaczenia tych lokali do wynajęcia w drodze aukcji na czynsz wolny lub do zbycia.
- 2) W odniesieniu do budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Czeladź, będące w stanie technicznym wskazującym na nieopłacalność ich remontu, dopuszcza się możliwość ich wykwaterowania i wyburzenia, sprzedaży lub przekwalifikowania na inne cele.
- 3) W odniesieniu do lokali mieszkalnych w zasobie gminy, które wymagają przeprowadzenia remontów kapitalnych i których wykonanie przez wynajmującego ze względu na racjonalne gospodarowanie zasobem nie będzie uzasadnione, dopuszcza się oferowanie ich osobom zakwalifikowanym do uzyskania pomocy mieszkaniowej zgodnie z trybem przyjętym w uchwale Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXVIII/529/2004 z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Czeladź (z późn. zm.), jeżeli zadeklarowały wykonanie wymaganego remontu we własnym zakresie bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów.
- 4) W celu zapewnienia lokali socjalnych w wyniku konieczności wypłaty wysokiego odszkodowania za niedostarczenie takich lokali lub w celu zapewnienia lokali zamiennych na czas koniecznej naprawy dopuszcza się doraźne wynajmowanie przez gminę wolnych lokali mieszkalnych na czas oznaczony od innych dysponentów zasobów mieszkaniowych na terenie miasta lub pobliskich miejscowości.
- 5) W odniesieniu do nieruchomości, pozostających w dyspozycji gminy na podstawie przejęcia w zarząd przymusowy w poprzednio obowiązującym systemie prawnym, których stan prawny nie został uregulowany, zakłada się wdrożenie procedur zmierzających do zasiedzenia przez gminę tych nieruchomości.
- 6) W budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli w stosunku mniejszym niż 50% ogółu własności, należy zintensyfikować działania zmierzające do ustanowienia odrębnej własności pozostałych lokali gminnych.
- 7) Środki finansowe, pozyskane do budżetu Gminy ze sprzedaży mieszkań gminnych należy przeznaczyć na realizację zadań przyjętych niniejszym Programem.
- 8) Na realizację zadań dotyczących poprawy standardu zamieszkiwania w budynkach stanowiących własność gminy, przeprowadzenia remontów kapitalnych tych budynków oraz powiększenie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę nowych budynków wielo-mieszkaniowych lub adaptację i nadbudowę budynków istniejących, dopuszcza się podejmowanie działań z wykorzystaniem zewnętrznych środków finansowych, w szczególności poprzez pozyskanie funduszy celowych i

środków unijnych oraz zaciąganie kredytów. Dopuszcza się możliwość finansowania działalności inwestycyjnej w zakresie realizowania wymienionych zadań poprzez zawieranie przez gminę umów z przedstawicielami sektora prywatnego w trybie partnerstwa publiczno-prywatnego.

- 9) Dla poprawy skutecznego eliminowania zadłużeń lokatorów w opłatach za korzystanie z mieszkań gminnych rozważyć należy zwiększenie dostępności uprawnienia do zamiany należności czynszowych na świadczenia rzeczowe, w tym poprzez wielokrotne przyznawanie możliwości korzystania z uprawnienia w tym zakresie, a także zwiększenie wartości kwotowej zadłużenia, uprawniającej do korzystania z tej formy spłaty długu.

Załącznik Nr 1.

Do załącznika do Uchwały Nr XXIII/1090/2014
Rady Miejskiej w Czeladzi, z dnia 7 lipca 2014 r.

WYKAZ LOKALI SOCJALNYCH (wg stanu na dzień 31.12.2013r.)

Lp.	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Pow. użytkowa w m²
1.	Będzińska	64	1	34,46
2.	Będzińska	64	2	34,46
3.	Będzińska	66	1	34,78
4.	Będzińska	66	2	33,48
5.	Będzińska	66	3	35,48
6.	Będzińska	66	4	35,10
7.	Boczna	4	1	43,15
8.	Boczna	4	2	34,16
9.	Boczna	4	5	19,93
10.	Borowa	23	1	42,73
11.	Borowa	23	5	36,13
12.	Borowa	135	1	22,00
13.	Borowa	135	2	18,86
14.	Borowa	135	3	19,56
15.	Borowa	135	4	20,00
16.	Borowa	135	5	20,00
17.	Borowa	135	6	38,07
18.	Borowa	135	7	31,14
19.	Borowa	135	8	21,08
20.	Borowa	135	9	30,38
21.	Borowa	135	10	15,00
22.	Bytomska	33	1	66,16
23.	Bytomska	33a	2	52,09
24.	Bytomska	62	1	44,53
25.	Bytomska	62	3	34,07
26.	Bytomska	62	4	45,32
27.	Bytomska	62	6	34,07
28.	Bytomska	62	7	41,11
29.	Bytomska	62	8	60,59
30.	Bytomska	62	9	34,07
31.	Bytomska	65	4	26,26
32.	Bytomska	65	5	25,74
33.	Bytomska	65	6	24,95
34.	Bytomska	65	8	24,89
35.	Bytomska	65	11	30,94
36.	Bytomska	65	12	25,87
37.	Dehnelów	24	5	28,36
38.	Kacza	8	1	28,70

39.	Kacza	8	2	32,47
40.	Kacza	12	1	51,15
41.	Kacza	14	1	32,85
42.	Kacza	14	2	26,81
43.	Kacza	14	3	32,68
44.	Kacza	14	4	30,02
45.	Katowicka	34	2	19,38
46.	Katowicka	34	3	43,50
47.	Katowicka	34	5	37,95
48.	Katowicka	54	3	20,70
49.	Katowicka	54	4	17,20
50.	Katowicka	54	10	20,50
51.	Katowicka	56	2	34,80
52.	Katowicka	56	12	30,00
53.	Katowicka	97 a	1	36,50
54.	Katowicka	97 a	2	39,20
55.	Katowicka	97 a	3	39,20
56.	Katowicka	97 a	4	36,50
57.	Katowicka	97b	1	47,60
58.	Katowicka	97 b	2	24,08
59.	Katowicka	97b	3	51,08
60.	Katowicka	97b	4	23,66
61.	Katowicka	97 c	2	32,83
62.	Katowicka	99a	1	36,57
63.	Katowicka	99 a	2	35,10
64.	Katowicka	99 a	3	36,06
65.	Katowicka	99 a	4	22,32
66.	Katowicka	99 a	6	22,52
67.	Katowicka	99 b	1	18,90
68.	Katowicka	99 b	2	18,49
69.	Katowicka	99 b	3	18,06
70.	Katowicka	99 b	4	18,00
71.	Katowicka	99 b	5	18,90
72.	Katowicka	99 b	6	19,35
73.	Katowicka	99 b	7	20,15
74.	Katowicka	99 b	8	36,66
75.	Katowicka	99 c	1	18,90
76.	Katowicka	99 c	2	16,77
77.	Katowicka	99 c	3	18,00
78.	Katowicka	99 c	4	18,45
79.	Katowicka	99 c	5	18,49
80.	Katowicka	99 c	6	18,90
81.	Katowicka	99 c	7	18,45
82.	Katowicka	99 c	8	18,90

83.	Katowicka	99 d	1	18,60
84.	Katowicka	143	1	32,20
85.	Katowicka	143	2	48,32
86.	Katowicka	143	3	22,05
87.	Katowicka	143	4	32,20
88.	Katowicka	143	5	20,00
89.	Katowicka	143	6	34,55
90.	Legionów	113	3	24,44
91.	Legionów	113	4	36,59
92.	Moniuszki	4	1	45,47
93.	Moniuszki	4	2	33,50
94.	Moniuszki	4	3	34,92
95.	Moniuszki	4	5	18,20
96.	Mysłowicka	2	1	20,25
97.	Mysłowicka	2	2	19,80
98.	Mysłowicka	2	3	19,80
99.	Mysłowicka	2	4	20,25
100.	Mysłowicka	2	5	20,25
101.	Mysłowicka	2	6	19,80
102.	Mysłowicka	2	7	20,25
103.	Mysłowicka	2	8	19,13
104.	Mysłowicka	2	9	19,75
105.	Mysłowicka	2	10	19,89
106.	Mysłowicka	14	1	19,35
107.	Mysłowicka	14	2	19,35
108.	Mysłowicka	14	3	22,69
109.	Nowa	1	1	34,47
110.	Nowa	1	2	35,50
111.	Nowa	1	3	35,25
112.	Nowa	1	6	36,50
113.	Nowa	1	7	37,50
114.	Nowa	1	8	27,00
115.	Nowa	1	9	37,50
116.	Nowa	1	10	20,00
117.	Nowa	1	15	24,90
118.	Nowa	1	17	26,25
119.	Nowa	1	18	37,54
120.	Nowa	1	19	34,78
121.	Nowa	1	20	24,80
122.	Nowa	1	23	36,87
123.	Nowa	1	24	24,00
124.	Nowopogońska	26	1	30,76
125.	Nowopogońska	26	2	37,89
126.	Nowopogońska	26	3	25,30

127.	Nowopogońska	26	5	31,50
128.	Nowopogońska	26	7	15,73
129.	Poprzeczna	2	1	44,98
130.	Poprzeczna	2	3	44,92
131.	Poprzeczna	2	4	36,52
132.	Prusa	12		44,31
133.	Reymonta	25	2	41,50
134.	Reymonta	25	3	30,78
135.	Reymonta	25	4	33,44
136.	Reymonta	25	5	43,00
137.	Reymonta	25	6	34,08
138.	Reymonta	25	7	20,00
139.	Reymonta	25	8	43,50
140.	Reymonta	25	9	14,50
141.	Reymonta	48	1	20,14
142.	Reymonta	48	2	33,12
143.	Reymonta	48	3	22,44
144.	Reymonta	48	4	24,25
145.	Reymonta	48	5	20,74
146.	Reymonta	48	6	36,48
147.	Reymonta	48	7	19,36
148.	Reymonta	48	8	19,14
149.	Reymonta	48	9	19,14
150.	Reymonta	48	10	19,36
151.	Reymonta	70	2	39,04
152.	Reymonta	76	1	35,17
153.	Reymonta	76	2	54,30
154.	Reymonta	76	4	35,52
155.	Reymonta	81	1	31,02
156.	Reymonta	81	2	34,59
157.	Reymonta	81	3	15,00
158.	Reymonta	81	4	21,55
159.	Reymonta	83	2	41,45
160.	Rynek	26	1	92,10
161.	Rynek	26	2	32,94
162.	Rynek	26	4	58,94
163.	Rynek	26	5	32,38
164.	Rynek	26	6	48,34
165.	Rynek	28	2	38,00
166.	Rynek	28	3	27,95
167.	Rynkowa	8	1	35,00
168.	Rynkowa	8	2	33,69
169.	Rynkowa	8	4	37,00
170.	Staszica	17	1	27,57

171.	Staszica	17	3	39,92
172.	Staszica	17	4	30,89
173.	Staszica	17	7	34,37
174.	Staszica	17	8	32,53
175.	Staszica	17	9	31,81
176.	Staszica	17a	2	45,80
177.	Staszica	21	1	32,49
178.	Staszica	21	6	22,86
179.	Strzelecka	22	1	27,50
180.	Strzelecka	22	2	36,32
181.	Strzelecka	22	5/6	48,49
182.	Szpitalna	5 c	1	24,30
183.	Szpitalna	5 c	2	24,30
184.	Szpitalna	5 c	3	25,60
185.	Szpitalna	5 c	4	25,60
186.	Szpitalna	5c	5	24,30
187.	Szpitalna	5c	6	24,30
188.	Szpitalna	50 a	1	35,59
189.	Szpitalna	50 a	2	18,62
190.	Szpitalna	50 b	1	18,08
191.	Szpitalna	50 b	2	36,61
192.	Szpitalna	50 c	1	35,37
193.	Szpitalna	50 c	2	18,21
194.	Szpitalna	50 d	1	18,14
195.	Szpitalna	50 d	2	33,93
196.	Szpitalna	52 a	1	18,64
197.	Szpitalna	52 a	2	34,60
198.	Szpitalna	52 b	1	36,29
199.	Szpitalna	52 b	2	17,68
200.	Szpitalna	52 c	1	17,83
201.	Szpitalna	52 c	2	34,53
202.	Szpitalna	52 d	1	35,03
203.	Szpitalna	52 d	2	18,49
204.	Warszawska	6	5	33,57
205.	Warszawska	6	8	46,70
206.	Wojkowicka	15	1	22,50
207.	Wojkowicka	15	3	29,52
208.	Wojkowicka	15	4	22,50
209.	Wojkowicka	15	5	22,50
210.	Wojkowicka	15	7	29,52
211.	Wojkowicka	15	8	22,50
212.	Zacisze	14	3	16,06
Razem				6 393,55 m2

Załącznik Nr 2

do załącznika do Uchwały Nr LXXIII/1090/2014

Rady Miejskiej w Czeladzi , z dnia 7 lipca 2014 r.

MIESZKANIOWY ZASÓB GMINY OGÓŁEM - wg stanu na dzień 31.12.2013r.

		OGÓŁEM		WŁASNOŚĆ GMINY (lokale w zarządzie i administracji ZBK)		WŁASNOŚĆ PRYWATNA (lokale wykupione z zasobu Gminy we wspólnotach mieszkaniowych)		W DYSPOZYCJI GMINY O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM (lokale w zarządzie ZBK)		OŚWIATOWE* (ujęto dodatkowo - w zarządzie trwałym placówek oświatowych)		ZARZĄDCA
LP	ADRES	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	
RAZEM		2 619	111 946,64	2 151	91 966,84	360	15 923,42	108	4 056,38	5	151,46	
NOWE MIASTO		2132	92 397,47	1 803	77 896,62	329	14 500,85	0	0	4	135,06	
1.	11 Listopada kl. 1 i 5	12	557,91	10	456,01	2	101,90	-	-			CTBS
2.	11 Listopada kl. 3	7	319,09	7	319,09	0	0	-	-			ZBK
3.	11 Listopada 2-4-6	27	1 149,05	19	805,86	8	343,19	-	-			CTBS
4.	11 Listopada 7-9	12	472,02	8	279,24	4	192,78	-	-			CTBS
5.	11 Listopada kl.11	6	282,98	6	282,98	-	-	-	-			ZBK
6.	17 Lipca 1-3-5	37	1 638,76	30	1 331,35	7	307,41	-	-			CTBS
7.	17 Lipca 2	16	341,49	13	217,28	3	124,21	-	-			CTBS
8.	17 Lipca kl. 4-6	26	1 125,20	26	1 125,20	-	-	-	-			ZBK
9.	17 Lipca 7-9-11	35	1 518,14	25	1 095,76	10	422,38	-	-			CTBS
10.	17 Lipca 8-10-12-14	46	1 836,04	35	1 370,84	11	465,20	-	-			CTBS

11.	17 Lipca 13-15-17-19	46	1 924,30	43	1 809,63	3	114,67	-	-			CTBS
12.	17 Lipca 16-18	22	928,80	19	800,99	3	127,81	-	-			CTBS
13.	17 LIPCA kl. 20	13	425,00	13	425,00	0	0	-	-			ZBK
14.	17 Lipca 21-23-25	35	1 442,62	31	1 285,67	4	156,95	-	-			CTBS
15.	17 Lipca 22-24 +Szkolna 9	44	1 637,77	39	1 459,19	5	178,58	-	-			CTBS
16.	17 Lipca 29-31+Szkolna 11	44	1 697,30	42	1 632,22	2	65,08	-	-			CTBS
17.	Armii Krajowej 1-3	18	790,60	15	659,58	3	131,02	-	-			CTBS
18.	Armii Krajowej 2-4	18	792,48	16	706,93	2	85,55	-	-			CTBS
19.	Armii Krajowej 5-7	18	794,70	16	709,35	2	85,35	-	-			CTBS
20.	Armii Krajowej 6-8	18	793,76	12	572,67	6	221,09	-	-			CTBS
21.	Armii Krajowej 9-11-13	18	1 140,75	17	1 077,45	1	63,30	-	-			CTBS
22.	Armii Krajowej 10-12	18	791,02	16	699,65	2	91,37	-	-			CTBS
23.	Armii Krajowej 14-16	18	762,50	15	641,46	3	121,04	-	-			CTBS
24.	Armii Krajowej 15	9	399,00	8	363,41	1	35,59	-	-			CTBS
25.	Armii Krajowej kl. 17	9	394,26	9	394,26	-	-	-	-			ZBK
26.	Armii Krajowej 18-20	18	802,09	11	478,71	7	323,38	-	-			CTBS
27.	Armii Krajowej 19-21	18	799,06	17	763,34	1	35,72	-	-			CTBS
28.	Armii Krajowej 22-24-26	18	1 122,25	13	813,79	5	308,46	-	-			CTBS

29.	Armii Krajowej 23-25	18	797,36	16	700,23	2	97,13	-	-			CTBS
30.	Armii Krajowej 28-30-32	26	1 141,19	24	1 048,93	2	92,26	-	-			CTBS
31.	Czysta 8-10	18	835,24	12	483,45	6	351,79	-	-			CTBS
32.	Grodziecka 4a-b	18	789,04	14	633,73	4	155,31	-	-			CTBS
33.	Grodziecka 5a-b	18	789,04	16	705,46	2	83,58	-	-			CTBS
34.	Grodziecka 6a-b	24	1 018,66	20	845,73	4	172,93	-	-			CTBS
35.	Grodziecka 35-37-39	26	1 133,59	21	880,20	5	253,39	-	-			CTBS
36.	Grodziecka 41-43	24	1 044,70	22	947,84	2	96,86	-	-			CTBS
37.	Grodziecka 45-47	24	1 048,75	22	952,57	2	96,18	-	-			CTBS
38.	Grodziecka 49-51	18	799,26	14	633,29	4	165,97	-	-			CTBS
39.	Grodziecka 53-55	18	812,28	13	591,65	5	220,63	-	-			CTBS
40.	Grodziecka 54-56	18	867,40	15	746,96	3	120,44	-	-			CTBS
41.	Grodziecka 57-59	18	814,51	15	685,87	3	128,64	-	-			CTBS
42.	Grodziecka 58-60	18	867,40	14	669,96	4	197,44	-	-			CTBS
43.	Grodziecka 92	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK Wyłączone z eksploatacji
44.	Kombatantów (P11)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	19,00	Placówka oświatowa
45.	Miasta Auby (P4)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	19,95	Placówka oświatowa
46.	Spółdzielcza 1-3-5	26	1 170,03	21	979,63	5	190,40	-	-			CTBS

47.	Spółdzielcza 2-4-6	26	1 172,06	19	858,74	7	313,32	-	-			CTBS
48.	Spółdzielcza 7-9	18	855,36	14	702,63	4	152,73	-	-			CTBS
49.	Spółdzielcza 8-10	17	787,23	15	695,53	2	91,70	-	-			CTBS
50.	Spółdzielcza kl.12	9	383,83	9	383,83	-	-	-	-			ZBK
51.	Spółdzielcza kl.14 i 16	17	782,71	17	782,71	-	-	-	-			ZBK
52.	Spółdzielcza 18	9	389,36	6	263,37	3	125,99	-	-			CTBS
53.	Szkolna 1-3	22	1 041,77	19	911,60	3	130,17		-			CTBS
54.	Szkolna 2	20	840,00	17	714,17	3	125,83	-	-			CTBS
55.	Szkolna 4-6 (MZS)	-	-	-	-	-	-	-	-	2	96,11	Placówka oświatowa
56.	Szkolna 5-7	28	1 272,91	25	1 121,52	3	151,39	-	-			CTBS
57.	Szkolna 13-15-17	49	1 731,77	47	1 635,55	2	96,22	-	-			CTBS
58.	Szpitalna 24a-b-c	45	2 229,00	40	1 971,20	5	257,80	-	-			CTBS
59.	Szpitalna 28 a	15	685,47	13	608,98	2	76,49	-	-			CTBS
60.	Szpitalna 28 b) i c)	25	1 089,53	25	1 089,53	-	-	-	-			ZBK
61.	Szpitalna 30a-b-c	40	1 851,00	34	1 571,34	6	279,66	-	-			CTBS
62.	Szpitalna 34a-b	25	1 202,20	18	870,01	7	332,19	-	-			CTBS
63.	Szpitalna 34 c)	15	648,80	15	648,80	-	-	-	-			ZBK
64.	Szpitalna 50 a-b-c-d	8	214,55	8	214,55	-	-	-	-			ZBK
65.	Szpitalna 52 a-b-c-d	8	213,09	8	213,09	-	-	-	-			ZBK
66.	Szpitalna 55-57	2	64,86	2	64,86	?	?	-	-			OSOBA PRYWATNA
67.	Tuwima 1-3-5	26	1 133,59	18	781,99	8	351,60	-	-			CTBS
68.	Tuwima 2-4-6	21	1 058,98	17	848,34	4	210,64	-	-			CTBS
69.	Tuwima 7-9	17	759,10	13	548,83	4	210,27	-	-			CTBS

70.	Tuwima kl.11	9	374,49	9	374,49	-	-	-	-		ZBK
71.	Tuwima 8 i 12	12	670,47	8	457,58	4	212,89	-	-		CTBS
72.	Tuwima 10	9	374,01	9	374,01	-	-	-	-		ZBK
73.	Tuwima 16 i 20	24	1 651,48	17	1 310,53	7	340,95	-	-		CTBS
74.	Tuwima 18	13	576,68	13		-	-	-	-		ZBK
75.	Tuwima 19-21-23	45	1 769,10	40	1 570,74	5	198,36	-	-		CTBS
76.	Tuwima 22-24	24	824,71	19	610,30	5	214,41	-	-		CTBS
77.	Tuwima 25-27-29-31	50	2 065,00	40	1 697,28	10	367,72	-	-		CTBS
78.	Tuwima 26-28-30	52	1 927,22	46	1 670,98	6	256,24	-	-		CTBS
79.	Tuwima 33	15	591,74	14	560,69	1	31,05	-	-		CTBS
80.	Tuwima 35, 37, 39	35	1 473,26	35	1 473,26	-	-	-	-		ZBK
81.	Tuwima 41-43-45	43	1 697,00	41	1 620,47	2	76,53	-	-		CTBS
82.	Tuwima 47 i 51	30	1 288,51	23	1 018,31	7	270,20		-		CTBS
83.	Tuwima 49	10	489,49	10	489,49	-	-	-	-		ZBK
84.	Tuwima 53	15	667,57	14	624,07	1	43,50	-	-		CTBS
85.	Tuwima 55 i 57	25	1 110,43	25	1 110,43	-	-	-	-		ZBK
86.	Waryńskiego 1-3-5	33	1 335,22	28	1 128,23	5	206,99	-	-		CTBS
87.	Waryńskiego 2-4	18	794,33	16	693,14	2	101,19	-	-		CTBS
88.	Waryńskiego 6-8	18	794,10	15	662,44	3	131,66	-	-		CTBS
89.	Waryńskiego 7-9-11	33	1 332,04	23	909,20	10	422,84	-	-		CTBS
90.	Waryńskiego 10-12	18	777,90	15	646,07	3	131,83	-	-		CTBS
91.	Waryńskiego 13-15-17	33	1 345,61	26	1 062,75	7	282,86	-	-		CTBS
92.	Waryńskiego 14-16	18	784,53	16	692,51	2	92,02	-	-		CTBS
93.	Waryńskiego 18-20	18	800,85	16	719,11	2	81,74	-	-		CTBS
94.	Waryńskiego 21-23-	33	1 335,27	27	1 085,43	6	249,84	-	-		CTBS

	25											
95.	Waryńskiego 22-24	12	760,46	9	570,72	3	189,74	-	-			CTBS
96.	Waryńskiego 26	6	383,56	6	383,56	-	-	-	-			ZBK
97.	Waryńskiego 27-29	18	805,12	11	483,92	7	321,20	-	-			CTBS
98.	Waryńskiego 31-33	18	795,57	11	530,04	7	265,53	-	-			CTBS
99.	Waryńskiego 35-37	18	795,57	12	517,43	6	278,14	-	-			CTBS
100.	Wojkowicka 2	1	43,20	1	43,20	-	-	-	-			ZBK
101.	Wojkowicka 3	9	345,46	6	212,74	3	132,72	-	-			CTBS
102.	Wojkowicka 7	9	394,88	5	225,16	4	169,72	-	-			CTBS
103.	Wojkowicka 15	8	208,08	8	208,08	-	-	-	-			ZBK
ZARZECZE		114	5 094,47	78	3 576,78	21	935,07	15	582,62	0	0	
104.	Dehnelów 18	4	175,62	4	175,62			-	-			SM SATURN
105.	Dehnelów 20	4	165,44	4	165,44			-	-			SM SATURN
106.	Dehnelów 24	3	87,60	3	87,60			-	-			SM SATURN
107.	Dehnelów 26	4	245,99	4	245,99			-	-			SM SATURN
108.	Dehnelów 28	8	358,10	7	333,01	1	25,09	-	-			SM SATURN
109.	Dehnelów 32	5	261,82	4	219,43	1	42,39	-	-			SM SATURN
110.	Dehnelów 34	3	127,07	2	83,78	1	43,29	-	-			SM SATURN
111.	21 Listopada 10	0	0	0	0	0	0	0	0			ZBK
112.	Legionów 113	4	174,50	-	-	-	-	4	174,50			ZBK

113.	Sportowa 8	4	191,60	2	99,62	2	91,98	-	-			CTBS
114.	Sportowa 9	4	182,84	3	137,59	1	45,25	-	-			CTBS
115.	Sportowa 10	4	181,79	3	136,31	1	45,48	-	-			CTBS
116.	Sportowa 11	4	184,04	2	91,39	2	92,65	-	-			CTBS
117.	Sportowa 12	4	191,60	4	191,60	-	-	-	-			ZBK
118.	Sportowa 13	4	180,50	4	180,50	-	-	-	0			ZBK
119.	Sportowa 14	4	183,00	2	91,92	2	91,08	-	-			CTBS
120.	Sportowa 15	4	183,80	3	138,52	1	45,28	-	-			CTBS
121.	Sportowa 16	4	182,84	2	94,64	2	88,20	-	-			CTBS
122.	Sportowa 17	4	183,80	3	137,96	1	45,84	-	-			CTBS
123.	Sportowa 18	4	183,00	3	138,13	1	44,87	-	-			CTBS
124.	Sportowa 20	4	182,84	4	182,84	-	-	-	-			ZBK
125.	Sportowa 22	4	179,86	2	81,54	2	98,32	-	-			CTBS
126.	Sportowa 24	4	181,02	4	181,02	-	-	-	-			ZBK
127.	Sportowa 26	4	180,16	2	90,05	2	90,11	-	-			CTBS
128.	Staszica 17	11	408,12	-	-	-	-	11	408,12			ZBK
129.	Staszica 21	6	229,95	5	184,71	1	45,24	-	-			CTBS
130.	Staszica (SP3)	2	107,57	2	107,57	-	-	-	-	-	-	ZBK (poprzedn io oświatowe)
ŚRÓDMIEŚCIE		227	8 535,92	145	5 340,67	10	487,50	72	2 707,75	1	16,40	
131.	Borowa 23	4	202,66	4	202,66	-	-	-	-			ZBK
132.	Ciasna 4	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK
133.	Czczota 4 (P1)	-	-	-	-	-	-	-	-	1	16,40	Placów ka

													oświatow a
134.	Kacza 8	3	84,97	3	84,97	-	-	-	-	-	-	-	ZBK
135.	Kacza 12	1	51,15	1	51,15	-	-	-	-	-	-	-	ZBK
136.	Kacza 14	4	122,36	4	122,36	-	-	-	-	-	-	-	ZBK
137.	Katowicka 34	6	208,78	5	143,29	1	65,49	-	-	-	-	-	CTBS
138.	Katowicka 54	6	127,80	6	127,80					-	-		OSOBA PRYWAT NA
139.	Katowicka 56	5	133,70	5	133,70					-	-		OSOBA PRYWAT NA
140.	Katowicka 58	4	218,00	4	218,00					-	-		OSOBA PRYWAT NA
141.	Katowicka 97 A-B- C	9	367,31	-	-	-	-	9	367,31				ZBK
142.	Katowicka 99 A-B- C-D	23	525,42	-	-	-	-	23	525,42				ZBK
143.	Katowicka 111	11	727,12	-	-	-	-	11	727,12				ZBK
144.	Katowicka 143	6	157,50	-	-	-	-	6	157,50				ZBK
145.	Moniuszki 4	5	173,15	5	173,15	-	-	-	-	-	-	-	ZBK
146.	Mysłowicka 2	10	199,17	10	199,17	-	-	-	-	-	-	-	ZBK
147.	Mysłowicka 14	3	61,39	3	61,39	-	-	-	-	-	-	-	ZBK
148.	Nowa 1 a-b-c	23	720,51	23	720,51	-	-	-	-	-	-	-	ZBK
149.	Nowopogońska 26	7	220,53	-	-	-	-	7	220,53				ZBK
150.	Poprzeczna 2	5	226,26	-	-	-	-	5	226,26				ZBK
151.	Reymonta 1a-b	18	895,00	17	854,34	1	40,66	-	-	-	-	-	CTBS

152.	Reymonta 2a-b	18	895,00	13	657,34	5	237,66	-	-			CTBS
153.	Reymonta 3a-b	18	894,00	15	750,31	3	143,69	-	-			CTBS
154.	Reymonta 25	8	293,24	8	293,24	-	-	-	-			ZBK
155.	Reymonta 48	10	234,17	10	234,17	-	-	-	-			ZBK
156.	Reymonta 55	0	0	-	-	-	-	0	0			ZBK wyłączon e z eksploatac ji
157.	Reymonta 70	3	118,66	-	-	-	-	3	118,66			ZBK
158.	Reymonta 76	3	129,28	3	129,28	-	-	-	-			ZBK
159.	Reymonta 81	4	102,16	4	102,16	-	-	-	-			ZBK
160.	Reymonta 83	2	81,68	2	81,68	-	-	-	-			ZBK
161.	Strzelecka 22	4	171,35	-	-	-	-	4	171,35			ZBK
162.	Zacisze 14	4	193,60	-	-	-	-	4	193,60			ZBK
STARE MIASTO		98	4 002,24	77	3 236,23	0	0	21	766,01	0	0	
163.	Będzińska 62 i 66	5	186,10	5	186,10	-	-	-	-			ZBK
164.	Będzińska 64	2	68,92	2	68,92	-	-	-	-			ZBK
165.	Boczna 4	5	185,08	5	185,08	-	-	-	-			ZBK
166.	Bytomska 21 (podział fizyczny)	4	192,58	4	192,58			-	-			OSOBA PRYWAT NA
167.	Bytomska 33	2	119,21	2	119,21	-	-	-	-			ZBK
168.	Bytomska 33a	2	114,59	2	114,59	-	-	-	-			ZBK
169.	Bytomska 62	9	454,03	-	-	-	-	9	454,03			ZBK
170.	Bytomska 65	12	311,98	-	-	-	-	12	311,98			ZBK
171.	Bytomska 70	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK wyłączon

												o z eksploatacji
172.	Rynek 22	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK wyłączon e z eksploatac ji
173.	Rynek 26	6	287,07	6	287,07	-	-	-	-			ZBK
174.	Rynek 28	3	103,91	3	103,91	-	-	-	-			ZBK
175.	Rynkowa 8	5	199,77	5	199,77	-	-	-	-			ZBK
176.	Szpitalna 5	37	1630,60	37	1630,60	-	-	-	-			ZBK
177.	Szpitalna 5 c	6	148,40	6	148,40	-	-	-	-			ZBK
PIASKI		48	1 916,54	48	1 916,54	0	0	0	0	0	0	
178.	Borowa 135	10	245,91	10	245,91	-	-	-	-			ZBK
179.	Kopernika 2	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK
180.	Krasickiego 7	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-			ZBK
181.	Lipowa 16	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-			ZBK
182.	Lwowska 2 (G)	2	108,00	2	108,00	-	-	-	-	-	-	ZBK (poprzedn io oświatowe)
183.	Matejki 10	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK
184.	Matejki 12	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK
185.	Matejki 14	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK

186.	Matejki 18	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
187.	Promyka 9	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
188.	Promyka 12	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
189.	Promyka 14	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
190.	Prusa 4	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
191.	Prusa 6	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
192.	Prusa 10	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
193.	Prusa 12	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
194.	Prusa 16	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
195.	Prusa 18	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
196.	Prusa 20	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
197.	Słowackiego 2	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
198.	Słowackiego 3	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
199.	Słowackiego 14	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
200.	Słowackiego 16	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
201.	Stawowa 5	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
202.	Stawowa 6	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
203.	Stawowa 13	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
204.	Stawowa 15	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
205.	Zamiejska 16	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
206.	Warszawska 6	10	399,11	10	399,11	?	?	-	-		TBS

Źródło: D-GL Zakład Budynków Komunalnych. * Mieszkania w placówkach oświatowych przekazane zostały w zarząd trwały tych jednostek - wyszczególniono dla dodatkowej informacji, poza ogólną ilością mieszkań w zasobie gminy.

Załącznik Nr 3

do załącznika do Uchwały Nr LXXIII/1090/2014

Rady Miejskiej w Czeladzi , z dnia 7 lipca 2014 r.

WYKAZ MIESZKAŃ ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZBK w BUDYNKACH POZOSTAJACYCH W ZARZĄDZIE ZBK**- wg stanu na dzień 31.12.2013r.**

		OGÓLEM		WŁASNOŚĆ GMINY (lokale w zarządzie ZBK)		WŁASNOŚĆ PRYWATNA (lokale wykupione z zasobu Gminy)		W DYSPOZYCJI GMINY O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM (lokale w zarządzie ZBK)		OŚWIATOWE		ZARZĄDCA
LP	ADRES	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	
RAZEM		576	22 829,12	468	18 772,74	0	0	108	4 056,38	0	0	
NOWE MIASTO		259	10 912,24	259	10 912,24	0	0	0	0	0	0	
1.	11 LISTOPADA kl. 3	7	319,09	7	319,09	-	-	-	-			ZBK
2.	11 LISTOPADA kl.11	6	282,98	6	282,98	-	-	-	-			ZBK
3.	17 LIPCA kl. 4-6	26	1 125,20	26	1 125,20	-	-	-	-			ZBK
4.	17 LIPCA kl. 20	13	425,00	13	425,00	-	-	-	-			ZBK
5.	ARMII KRAJOWEJ kl. 17	9	394,26	9	394,26	-	-	-	-			ZBK
6.	GRODZIECKA 92	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK wyłączone z eksploatacji

7.	SPÓŁDZIELCZA kl.12	9	383,83	9	383,83	-	-	-	-		ZBK
8.	SPÓŁDZIELCZA kl.14 i 16	17	782,71	17	782,71	-	-	-	-		ZBK
9.	SZPITALNA 28 b) i c)	25	1 089,53	25	1 089,53	-	-	-	-		ZBK
10.	SZPITALNA 34 c)	15	648,80	15	648,80	-	-	-	-		ZBK
11.	SZPITALNA 50 a-b-c- d	8	214,55	8	214,55	-	-	-	-		ZBK
12.	SZPITALNA 52 a-b-c- d	8	213,09	8	213,09	-	-	-	-		ZBK
13.	TUWIMA kl.11	9	374,49	9	374,49	-	-	-	-		ZBK
14.	TUWIMA 10	9	374,01	9	374,01	-	-	-	-		ZBK
15.	TUWIMA 18	13	576,68	13		-	-	-	-		ZBK
16.	TUWIMA 35, 37, 39	35	1 473,26	35	1 473,26	-	-	-	-		ZBK
17.	TUWIMA 49	10	489,49	10	489,49	-	-	-	-		ZBK
18.	TUWIMA 55 i 57	25	1 110,43	25	1 110,43	-	-	-	-		ZBK
19.	WARYŃSKIEGO 26	6	383,56	6	383,56	-	-	-	-		ZBK
20.	WOJKOWICKA 2	1	43,20	1	43,20	-	-	-	-		ZBK
21.	WOJKOWICKA 15	8	208,08	8	208,08	-	-	-	-		ZBK
ZARZECZE											
		33	1 426,15	18	843,53	0	0	15	582,62	0	0
22.	21 LISTOPADA 10	0	0	0	0	-	-	-	-		ZBK
23.	LEGIONÓW 113	4	174,50	-	-	-	-	4	174,50		ZBK
24.	SPORTOWA 12	4	191,60	4	191,60	-	-	-	-		ZBK
25.	SPORTOWA 13	4	180,50	4	180,50	-	-	-	0		ZBK
26.	SPORTOWA 20	4	182,84	4	182,84	-	-	-	-		ZBK
27.	SPORTOWA 24	4	181,02	4	181,02	-	-	-	-		ZBK
28.	STASZICA 17	11	408,12	-	-	-	-	11	408,12		ZBK

29.	STASZICA (SP3)	2	107,57	2	107,57	-	-	-	-	0	0	ZBK (poprzednio oświatowe)
SRÓDMIEŚCIE												
		152	5 163,64	80	2 455,89	0	0	72	2 707,75	0	0	
30.	BOROWA 23	4	202,66	4	202,66	-	-	-	-			ZBK
31.	CIASNA 4	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK
32.	KACZA 8	3	84,97	3	84,97	-	-	-	-			ZBK Nabyte w 2011
33.	KACZA 12	1	51,15	1	51,15	-	-	-	-			ZBK
34.	KACZA 14	4	122,36	4	122,36	-	-	-	-			ZBK
35.	KATOWICKA 97 a-b-c	9	367,31	-	-	-	-	9	367,31			ZBK
36.	KATOWICKA 99 a-b-c-d	23	525,42	-	-	-	-	23	525,42			ZBK
37.	KATOWICKA 111	11	727,12	-	-	-	-	11	727,12			ZBK
38.	KATOWICKA 143	6	157,50	-	-	-	-	6	157,50			ZBK
39.	MONIUSZKI 4	5	173,15	5	173,15	-	-	-	-			ZBK
40.	MYSŁOWICKA 2	10	199,17	10	199,17	-	-	-	-			ZBK
41.	MYSŁOWICKA 14	3	61,39	3	61,39	-	-	-	-			ZBK
42.	NOWA 1 a-b-c	23	720,51	23	720,51	-	-	-	-			ZBK
43.	NOWOPOGONSKA 26	7	220,53	-	-	-	-	7	220,53			ZBK
44.	POPRZECZNA 2	5	226,26	-	-	-	-	5	226,26			ZBK
45.	REYMONTA 25	8	293,24	8	293,24	-	-	-	-			ZBK
46.	REYMONTA 48	10	234,17	10	234,17	-	-	-	-			ZBK
47.	REYMONTA 55	0	0	-	-	-	-	0	0			ZBK

												wyłączone z eksploatacji
48.	REYMONTA 70	3	118,66	-	-	-	-	3	118,66			ZBK
49.	REYMONTA 76	3	129,28	3	129,28	-	-	-	-			ZBK
50.	REYMONTA 81	4	102,16	4	102,16	-	-	-	-			ZBK
51.	REYMONTA 83	2	81,68	2	81,68	-	-	-	-			ZBK
52.	STRZELECKA 22	4	171,35	-	-	-	-	4	171,35			ZBK
53.	ZACISZE 14	4	193,60	-	-	-	-	4	193,60			ZBK
STARE MIASTO												
		94	3 809,66	73	3 043,65	0	0	21	766,01	0	0	
54.	BĘDZIŃSKA 62 i 66	5	186,10	5	186,10	-	-	-	-			ZBK
55.	BĘDZIŃSKA 64	2	68,92	2	68,92	-	-	-	-			ZBK
56.	BOCZNA 4	5	185,08	5	185,08	-	-	-	-			ZBK
57.	BYTOMSKA 33	2	119,21	2	119,21	-	-	-	-			ZBK
58.	BYTOMSKA 33A	2	114,59	2	114,59	-	-	-	-			ZBK
59.	BYTOMSKA 62	9	454,03	-	-	-	-	9	454,03			ZBK
60.	BYTOMSKA 65	12	311,98	-	-	-	-	12	311,98			ZBK
61.	BYTOMSKA 70	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK wyłączone z eksploatacji
62.	RYNEK 22	0	0	0	0	-	-	-	-			ZBK wyłączone z eksploatacji
63.	RYNEK 26	6	287,07	6	287,07	-	-	-	-			ZBK
64.	RYNEK 28	3	103,91	3	103,91	-	-	-	-			ZBK
65.	RYNKOWA 8	5	199,77	5	199,77	-	-	-	-			ZBK
66.	SZPITALNA 5	37	1630,60	37	1630,60	-	-	-	-			ZBK

67.	SZPITALNA 5 C	6	148,40	6	148,40	-	-	-	-		ZBK (oddane w 2010)
PIASKI											
		38	1 517,43	38	1 517,43	0	0	0	0	0	0
68.	BOROWA 135	10	245,91	10	245,91	-	-	-	-		ZBK
69.	KOPERNIKA 2	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
70.	KRASICKIEGO 7	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
71.	LIPOWA 16	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
72.	LWOWSKA 2 (G)	2	108,00	2	108,00	-	-	-	-	0	ZBK (oświatowe)
73.	MATEJKI 10	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
74.	MATEJKI 12	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
75.	MATEJKI 14	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
76.	MATEJKI 18	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
77.	PROMYKA 9	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
78.	PROMYKA 12	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
79.	PROMYKA 14	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
80.	PRUSA 4	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
81.	PRUSA 6	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
82.	PRUSA 10	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
83.	PRUSA 12	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
84.	PRUSA 16	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
85.	PRUSA 18	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
86.	PRUSA 20	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-		ZBK
87.	SŁOWACKIEGO 2	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
88.	SŁOWACKIEGO 3	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK
89.	SŁOWACKIEGO 14	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-		ZBK

90.	SŁOWACKIEGO 16	1	46,22	1	46,22	-	-	-	-			ZBK
91.	STAWOWA 5	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK
92.	STAWOWA 6	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK
93.	STAWOWA 13	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK
94.	STAWOWA 15	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK
95.	ZAMIEJSKA 16	1	44,31	1	44,31	-	-	-	-			ZBK

Załącznik Nr 4.

do załącznika do Uchwały Nr LXXIII/1090/2014

Rady Miejskiej w Człedzi, z dnia 7 lipca 2014 r.

WYKAZ MIESZKAŃ ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZBK we wspólnotach mieszkaniowych CTBS - wg stanu na dzień 31.12.2013r.

LP	ADRES	OGÓLEM		WŁASNOŚĆ GMINY (lokale w zarządzie i administracji ZBK)		WŁASNOŚĆ PRYWATNA (lokale wykupione od Gminy we wspólnotach mieszkaniowych)		W DYSPOZYCJI GMINY O NIEUREGULOWANY M STANIE PRAWNYM (lokale w zarządzie ZBK)		OŚWIATOWE		ZARZĄDCA
		LOKALE	POWIERZC HNA	LOKALE	POWIERZC HNA	LOKA LE	POWIERZC HNA	LOKALE	POWIERZC CHNIA	LOKA LE	POWIERZC HNA	
RAZEM		1 991	86 958,94	1 634	71 146,29	357	15 812,65	0	0	0	0	
NOWE MIASTO		1 871	81 420,37	1542	66 919,52	329	14 500,85	0	0	0	0	
1.	11 Listopada kl. 1 i 5	12	557,91	10	456,01	2	101,90	-	-			TBS
2.	11 Listopada 2-4-6	27	1 149,05	19	805,86	8	343,19	-	-			TBS
3.	11 Listopada 7-9	12	472,02	8	279,24	4	192,78	-	-			TBS
4.	17 Lipca 1-3-5	37	1 638,76	30	1 331,35	7	307,41	-	-			TBS
5.	17 Lipca 2	16	341,49	13	217,28	3	124,21	-	-			TBS
6.	17 Lipca 7-9-11	35	1 518,14	25	1 095,76	10	422,38	-	-			TBS
7.	17 Lipca 8-10-12-14	46	1 836,04	35	1 370,84	11	465,20	-	-			TBS
8.	17 Lipca 13-15-17-19	46	1 924,30	43	1 809,63	3	114,67	-	-			TBS
9.	17 Lipca 16-18	22	928,80	19	800,99	3	127,81	-	-			TBS
10.	17 Lipca 21-23-25	35	1 442,62	31	1 285,67	4	156,95	-	-			TBS
11.	17 Lipca 22-24 +Szkolna 9	44	1 637,77	39	1 459,19	5	178,58	-	-			TBS

12.	17 Lipca 29-31+Szkolna 11	44	1 697,30	42	1 632,22	2	65,08	-	-		TBS
13.	Armii Krajowej 1-3	18	790,60	15	659,58	3	131,02	-	-		TBS
14.	Armii Krajowej 2-4	18	792,48	16	706,93	2	85,55	-	-		TBS
15.	Armii Krajowej 5-7	18	794,70	16	709,35	2	85,35	-	-		TBS
16.	Armii Krajowej 6-8	18	793,76	12	572,67	6	221,09	-	-		TBS
17.	Armii Krajowej 9-11-13	18	1 140,75	17	1 077,45	1	63,30	-	-		TBS
18.	Armii Krajowej 10-12	18	791,02	16	699,65	2	91,37	-	-		TBS
19.	Armii Krajowej 14-16	18	762,50	15	641,46	3	121,04	-	-		TBS
20.	Armii Krajowej 15	9	399,00	8	363,41	1	35,59	-	-		TBS
21.	Armii Krajowej 18-20	18	802,09	11	478,71	7	323,38	-	-		TBS
22.	Armii Krajowej 19-21	18	799,06	17	763,34	1	35,72	-	-		
23.	Armii Krajowej 22-24-26	18	1 122,25	13	813,79	5	308,46	-	-		TBS
24.	Armii Krajowej 23-25	18	797,36	16	700,23	2	97,13	-	-		TBS
25.	Armii Krajowej 28-30-32	26	1 141,19	24	1 048,93	2	92,26	-	-		TBS
26.	Czysta 8-10	18	835,24	12	483,45	6	351,79	-	-		TBS
27.	Grodziecka 4a-b	18	789,04	14	633,73	4	155,31	-	-		TBS
28.	Grodziecka 5a-b	18	789,04	16	705,46	2	83,58	-	-		TBS
29.	Grodziecka 6a-b	24	1 018,66	20	845,73	4	172,93	-	-		TBS
30.	Grodziecka 35-37-39	26	1 133,59	21	880,20	5	253,39	-	-		TBS

31.	Grodziecka 41-43	24	1 044,70	22	947,84	2	96,86	-	-		TBS
32.	Grodziecka 45-47	24	1 048,75	22	952,57	2	96,18	-	-		TBS
33.	Grodziecka 49-51	18	799,26	14	633,29	4	165,97	-	-		TBS
34.	Grodziecka 53-55	18	812,28	13	591,65	5	220,63	-	-		TBS
35.	Grodziecka 54-56	18	867,40	15	746,96	3	120,44	-	-		TBS
36.	Grodziecka 57-59	18	814,51	15	685,87	3	128,64	-	-		TBS
37.	Grodziecka 58-60	18	867,40	14	669,96	4	197,44	-	-		TBS
38.	Spółdzielcza 1-3-5	26	1 170,03	21	979,63	5	190,40	-	-		TBS
39.	Spółdzielcza 2-4-6	26	1 172,06	19	858,74	7	313,32	-	-		TBS
40.	Spółdzielcza 7-9	18	855,36	14	702,63	4	152,73	-	-		TBS
41.	Spółdzielcza 8-10	17	787,23	15	695,53	2	91,70	-	-		TBS
42.	Spółdzielcza 18	9	389,36	6	263,37	3	125,99	-	-		TBS
43.	Szkolna 1-3	22	1 041,77	19	911,60	3	130,17	-	-		TBS
44.	Szkolna 2	20	840,00	17	714,17	3	125,83	-	-		TBS
45.	Szkolna 5-7	28	1 272,91	25	1 121,52	3	151,39	-	-		TBS
46.	Szkolna 13-15-17	49	1 731,77	47	1 635,55	2	96,22	-	-		TBS
47.	Szpitalna 24a-b-c	45	2 229,00	40	1 971,20	5	257,80	-	-		TBS
48.	Szpitalna 28 a	15	685,47	13	608,98	2	76,49	-	-		TBS
49.	Szpitalna 30a-b-c	40	1 851,00	34	1 571,34	6	279,66	-	-		TBS
50.	Szpitalna 34a-b	25	1 202,20	18	870,01	7	332,19	-	-		TBS
51.	Tuwima 1-3-5	26	1 133,59	18	781,99	8	351,60	-	-		TBS
52.	Tuwima 2-4-6	21	1 058,98	17	848,34	4	210,64	-	-		TBS
53.	Tuwima 7-9	17	759,10	13	548,83	4	210,27	-	-		TBS
54.	Tuwima 8 i 12	12	670,47	8	457,58	4	212,89	-	-		TBS
55.	Tuwima 16 i 20	24	1 651,48	17	1 310,53	7	340,95	-	-		TBS
56.	Tuwima 19-21-23	45	1 769,10	40	1 570,74	5	198,36	-	-		TBS
57.	Tuwima 22-24	24	824,71	19	610,30	5	214,41	-	-		TBS
58.	Tuwima 25-27-29-31	50	2 065,00	40	1 697,28	10	367,72	-	-		TBS

59.	Tuwima 26-28-30	52	1 927,22	46	1 670,98	6	256,24	-	-			TBS
60.	Tuwima 33	15	591,74	14	560,69	1	31,05	-	-			TBS
61.	Tuwima 41-43-45	43	1 697,00	41	1 620,47	2	76,53	-	-			TBS
62.	Tuwima 47 i 51	30	1 288,51	23	1 018,31	7	270,20		-			TBS
63.	Tuwima 53	15	667,57	14	624,07	1	43,50	-	-			TBS
64.	Waryńskiego 1-3-5	33	1 335,22	28	1 128,23	5	206,99	-	-			TBS
65.	Waryńskiego 2-4	18	794,33	16	693,14	2	101,19	-	-			TBS
66.	Waryńskiego 6-8	18	794,10	15	662,44	3	131,66	-	-			TBS
67.	Waryńskiego 7-9-11	33	1 332,04	23	909,20	10	422,84	-	-			TBS
68.	Waryńskiego 10-12	18	777,90	15	646,07	3	131,83	-	-			TBS
69.	Waryńskiego 13-15-17	33	1 345,61	26	1 062,75	7	282,86	-	-			TBS
70.	Waryńskiego 14-16	18	784,53	16	692,51	2	92,02	-	-			TBS
71.	Waryńskiego 18-20	18	800,85	16	719,11	2	81,74	-	-			TBS
72.	Waryńskiego 21-23-25	33	1 335,27	27	1 085,43	6	249,84	-	-			TBS
73.	Waryńskiego 22-24	12	760,46	9	570,72	3	189,74	-	-			TBS
74.	Waryńskiego 27-29	18	805,12	11	483,92	7	321,20	-	-			TBS
75.	Waryńskiego 31-33	18	795,57	11	530,04	7	265,53	-	-			TBS
76.	Waryńskiego 35-37	18	795,57	12	517,43	6	278,14	-	-			TBS
77.	Wojkowicka 3	9	345,46	6	212,74	3	132,72	-	-			TBS
78.	Wojkowicka 7	9	394,88	5	225,16	4	169,72	-	-			TBS
ZARZECZE												
		50	2 246,68	32	1 422,38	18	824,30	0	0	0	0	
79.	Sportowa 8	4	191,60	2	99,62	2	91,98	-	-			TBS
80.	Sportowa 9	4	182,84	3	137,59	1	45,25	-	-			TBS
81.	Sportowa 10	4	181,79	3	136,31	1	45,48	-	-			TBS
82.	Sportowa 11	4	184,04	2	91,39	2	92,65	-	-			TBS

83.	Sportowa 14	4	183,00	2	91,92	2	91,08	-	-			TBS
84.	Sportowa 15	4	183,80	3	138,52	1	45,28	-	-			TBS
85.	Sportowa 16	4	182,84	2	94,64	2	88,20	-	-			TBS
86.	Sportowa 17	4	183,80	3	137,96	1	45,84	-	-			TBS
87.	Sportowa 18	4	183,00	3	138,13	1	44,87	-	-			TBS
88.	Sportowa 22	4	179,86	2	81,54	2	98,32	-	-			TBS
89.	Sportowa 26	4	180,16	2	90,05	2	90,11	-	-			TBS
90.	Staszica 21	6	229,95	5	184,71	1	45,24	-	-			TBS
ŚRÓDMIEŚCIE		60	2 892,78	50	2 405,28	10	487,50	0	0	0	0	
91.	Katowicka 34	6	208,78	5	143,29	1	65,49	-	-			TBS
92.	Reymonta 1a-b	18	895,00	17	854,34	1	40,66	-	-			TBS
93.	Reymonta 2a-b	18	895,00	13	657,34	5	237,66	-	-			TBS
94.	Reymonta 3a-b	18	894,00	15	750,31	3	143,69	-	-			TBS
STARE MIASTO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PIASKI		10	399,11	10	399,11	?	?	0	0	0	0	
95.	Warszawska 6	10	399,11	10	399,11	?	?	-	-			TBS

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

Załącznik Nr 5.

do załącznika do Uchwały Nr LXXIII/1090/2014

Rady Miejskiej w Czeladzi, z dnia 7 lipca 2014 r.

WYKAZ MIESZKAŃ ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZBK we WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH SM SATURN**- wg stanu na dzień 31.12.2013r.**

LP	ADRES	OGÓLEM		WŁASNOŚĆ GMINY (lokale administrowane przez ZBK)		WŁASNOŚĆ PRYWATNA (lokale wykupione z zasobu Gminy)		W DYSPOZYCJI GMINY O NIEUREGULOWANYM STANIE PRAWNYM		OŚWIATOWE (w zarządzie placówek oświatowych)		ZARZĄDCA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
		LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	
	RAZEM	31	1 421,64	28	1 310,87	3	110,77	0	0	0	0	
	NOWE MIASTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	ZARZECZE	31	1 421,64	28	1 310,87	3	110,77	0	0	0	0	
1.	Dehnelów 18	4	175,62	4	175,62			-	-			SM SATURN
2.	Dehnelów 20	4	165,44	4	165,44			-	-			SM SATURN
3.	Dehnelów 24	3	87,60	3	87,60			-	-			SM SATURN
4.	Dehnelów 26	4	245,99	4	245,99			-	-			SM SATURN
5.	Dehnelów 28	8	358,10	7	333,01	1	25,09	-	-			SM SATURN
6.	Dehnelów 32	5	261,82	4	219,43	1	42,39	-	-			SM SATURN
7.	Dehnelów 34	3	127,07	2	83,78	1	43,29	-	-			SM SATURN
	ŚRÓDMIEŚCIE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	STARE MIASTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	PIASKI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Źródło: ZBK Dział Gospodarki Lokalami

Załącznik Nr 6.

do załącznika do Uchwały Nr LXXIII/1090/2014

Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 7 lipca 2014 r.

WYKAZ MIESZKAŃ ZARZĄDZANYCH PRZEZ ZBK we wspólnotach mieszkaniowych OSÓB FIZYCZNYCH**- wg stanu na dzień 31.12.2013r.**

LP	ADRES	OGÓLEM		WŁASNOŚĆ GMINY (lokale w zarządzie ZBK)		WŁASNOŚĆ PRYWATNA (lokale wykupione z zasobu Gminy we wspólnotach mieszkaniowych)		W DYSPOZYCJI GMINY O NIEUREGILOWANYM STANIE PRAWNYM (lokale w zarządzie ZBK)		OŚWIATOWE (w zarządzie placówek oświatowych)		ZARZĄDCA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
		LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	
RAZEM		21	736,94	21	736,94			0	0	0	0	
NOWE MIASTO		2	64,86	2	64,86			0	0	0	0	
	Szpitalna 55-57	2	64,86	2	64,86							OSOBA FIZYCZNA
ZARZECZE		0	0	0	0			0	0	0	0	
ŚRÓDMIEŚCIE		15	479,50	15	479,50			0	0	0	0	
8.	Katowicka 54	6	127,80	6	127,80							OSOBA FIZYCZNA
9.	Katowicka 56	5	133,70	5	133,70							OSOBA FIZYCZNA
10.	Katowicka 58	4	218,00	4	218,00							OSOBA FIZYCZNA
STARE MIASTO		4	192,58	4	192,58							
5.	Bytomska 21	4	192,58	4	192,58							OSOBA FIZYCZNA
PIASKI		0	0	0	0	0		0	0	0	0	

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych