

URZĄD MIASTA CZELADŹ

**STRATEGIA ROZWOJU MIASTA
CZELADŹ DO ROKU 2015**

PROGRAM NR 6

MIESZKANIE



**M I A S T O
C Z E L A D Ź**

Czeladź, STYCZEŃ 2008

SPIS TREŚCI

<i>Wstęp</i>	4
1. Zasoby mieszkaniowe	
1.1. <i>Charakterystyka sytuacji mieszkaniowej w mieście</i>	7
1.2. <i>Struktura zasobów mieszkaniowych</i>	10
1.3. <i>Miejski zasób mieszkaniowy w latach 1990-2007 wraz z zasobami Spółki Restrukturyzacji Kopalń</i>	15
1.4. <i>Wspólnoty mieszkaniowe</i>	32
1.5. <i>Standard mieszkań komunalnych</i>	42
1.6. <i>Analiza potrzeb remontowo-inwestycyjnych</i>	45
2. Zakład Budynków Komunalnych	
2.1. <i>Dane ogólne i zatrudnienie</i>	63
2.2. <i>Budżet w latach 1990-2007</i>	67
3. Polityka mieszkaniowa	
3.1. <i>Sprzedaż lokali mieszkalnych</i>	69
3.2. <i>Zasady przydziału mieszkań</i>	73
3.3. <i>Zawarte umowy najmu i liczba oczekujących na lokale mieszkalne</i>	74
3.4. <i>Polityka czynszowa</i>	78
3.5. <i>Mieszkania socjalne</i>	88
3.5.1. <i>Odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych</i>	93
3.6. <i>Dodatki mieszkaniowe</i>	95
3.7. <i>Podatek od nieruchomości, zwolnienia i ulgi</i>	102
3.8. <i>Towarzystwo Budownictwa Społecznego</i>	110
4. Analiza SWOT	115

5. Program Mieszkanie na lata 2008-2015	
5.1. Założenia ogólne.....	121
5.1.1. Prognoza dot. wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałek na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.....	124
5.1.2. Prognoza dot. stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy.....	125
5.2. Zadania pozainwestycyjne.....	126
5.2.1. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	126
5.2.2. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.....	127
5.2.3. Zasady przydziału mieszkań.....	129
5.2.4. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata.....	132
5.2.5. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.....	133
5.3. Zadania inwestycyjne.....	134
5.3.1. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach...	135
5.3.2. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na wydatki inwestycyjne i remontowe.....	135
5.3.3. Tereny budownictwa mieszkaniowego.....	136
6. Spis tabel.....	147
7. Spis wykresów.....	149
8. Spis załączników.....	151

WSTĘP

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. nr 31, poz. 12 z późn. zm.) nakłada na gminy obowiązek uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na okres co najmniej 5 lat. W wielu gminach programy uchwalane w latach 2001-2002 wymagają zmian lub minął okres ich obowiązywania. Nie zawsze programy te uwzględniały aktualne uregulowania prawne, a poza tym w ostatnich latach w niektórych aktach prawnych nastąpiły istotne zmiany.

Przy czym polityka mieszkaniowa to zadanie własne gminy. Do zadań tych należy w szczególności tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych, a zwłaszcza lokali socjalnych w celu zaspokojenia gospodarstw domowych o niskich dochodach oraz prowadzenie właściwej gospodarki posiadanym zasobem mieszkaniowym i właściwej polityki czynszowej.

Znaczenie sytuacji mieszkaniowej znajduje odzwierciedlenie w dokumentach i aktach prawnych o najwyższej randze, w tym w Konstytucji RP, gdzie art., 75, ust.1 mówi, że władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej *„zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.”*

Z kolei Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym opisuje konkretne obowiązki ustawowe wskazując jednocześnie na szczególną rolę samorządów, stwierdzając, że *„zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy ... gminnego budownictwa mieszkaniowego”*.

Pozostałe akty prawne określające regulacje w zakresie mieszkalnictwa to w szczególności:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane;
2. Ustawa z 24 czerwca 1994r. o własności lokali - mająca największy wpływ na sposób zarządzania zasobami mieszkaniowymi;
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
4. Ustawa z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej.
5. Ustawa z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw, która daje gminom możliwość zwiększenia dostępności mieszkań dla rodzin o średnich dochodach.

Zobowiązania władz publicznych do działań mających na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli płyną też z wielu innych krajowych i międzynarodowych aktów prawnych ratyfikowanych przez Polskę. Dowodzi to, że mieszkanie nie jest tylko towarem, który w panujących warunkach rynkowych zainteresowana osoba może i powinna nabyć na rynku, a którego nabycie jest prywatną sprawą każdego obywatela. Mieszkanie jest dobrem tak ważnym dla losów narodu i państwa, że władze państwowe – zarówno rządowe, jak i samorządowe mają prawny obowiązek prowadzenia polityki umożliwiającej posiadanie przez każdą rodzinę samodzielnego mieszkania¹.

¹ RAPORT 2006 o naprawie sytuacji mieszkaniowej, Praca zespołowa wykonana w trybie społecznym, Warszawa, styczeń 2007r.

Polityka komunalna w mieście realizowana jest w perspektywie działań długookresowych zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Miejską w Czeladzi naczelnymi dokumentami strategicznymi:

- ◆ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź²
 - ◆ planami zagospodarowania przestrzennego³
 - ◆ Strategią Rozwoju Miasta Czeladź wraz z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym⁴
- Ich istotę stanowi przede wszystkim infrastruktura komunalna tkanki miejskiej.

Zadania w sektorze mieszkaniowym gmina realizuje zasadniczo w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawę z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym
- Kodeks cywilny
- ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
- akty prawne o charakterze wykonawczym do ustawy o ochronie praw lokatorów (...) i zasięgu lokalnym dla miasta Czeladź
 - uchwałę Nr XIII/94/2003 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 16 lipca 2003r. w sprawie przyjęcia programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czeladź na lata 2004-2008
 - uchwałę Nr XXXVIII/529/2004 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 13 października 2004r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która zastąpiła uchwałę Nr L/348/02 z dnia 27 czerwca 2002r. w sprawie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności
 - uchwałę Nr XXXII/242/2001 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 22 lutego 2001r. w sprawie ustalenia stawek czynszu regulowanego za lokale mieszkalne wynajmowane na zasadach ogólnych
 - uchwałę Nr XVI/103/99 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 18 listopada 1999r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu na najem mieszkań socjalnych.

Gmina – z jednej strony określa zasady polityki inwestycyjnej i popierania budownictwa na swym terenie, a z drugiej zaś – dysponując gruntami komunalnymi wpływa na kierunki rozwoju budownictwa i infrastruktury komunalnej, warunkującej zabudowę mieszkaniową i usługową.

Rola gminy może polegać na inicjatywie utworzenia TBS z jej udziałem. Gmina lub gminy, na obszarze których działa TBS, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej towarzystwa, w liczbie określonej w statucie.

² Uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi nr LXI/920/2005 z dnia 29 grudnia 2005 roku - w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czeladź” oraz aktualizacja uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi nr VII/65/2007 z dnia 1 lutego 2007 roku - w sprawie „Aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta Czeladź”.

³ Czeladź nie posiada jednolitego planu zagospodarowania przestrzennego. Funkcjonują jedynie plany częściowe.

⁴ Obecnie obowiązującym dokumentem jest „Strategia Rozwoju Miasta Czeladź na lata 2005-2015” - uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi nr XLII/607/2004 z dnia 30 grudnia 2004 oraz „Wieloletni plan inwestycyjny” załącznik do uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi nr IV/17/2006 z dnia 28 grudnia 2006 roku - w sprawie uchwalenia „Budżetu Miasta Czeladź na rok 2007”.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Szczególnie ważnym jest, aby polityka mieszkaniowa prowadzona w regionie miała charakter strategiczny i długofalowy, niezależny od doraźnego kształtowania się sytuacji gospodarczej i politycznej w gminie

Celem Programu jest poprawa komfortu mieszkań komunalnych i będących we władaniu wspólnot mieszkaniowych, w których gmina ma swe udziały, jak również rozwój budownictwa komunalnego oraz zorganizowanego indywidualnego.

Każdy z nas chce mieszkać w ładnym i estetycznym otoczeniu - ten program jest spełnieniem oczekiwań czeladzian w tym zakresie.

Koordynatorem Programu jest **Agnieszka Nowak** – Z-ca Kierownika w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami - tel. 0-32 76-37-984; e-mail: src06@um.czeladz.pl

1. ZASOBY MIESZKANIOWE

1.1. CHARAKTERYSTYKA SYTUACJI MIESZKANIOWEJ W MIEŚCIE

LICZBA MIESZKAŃCÓW

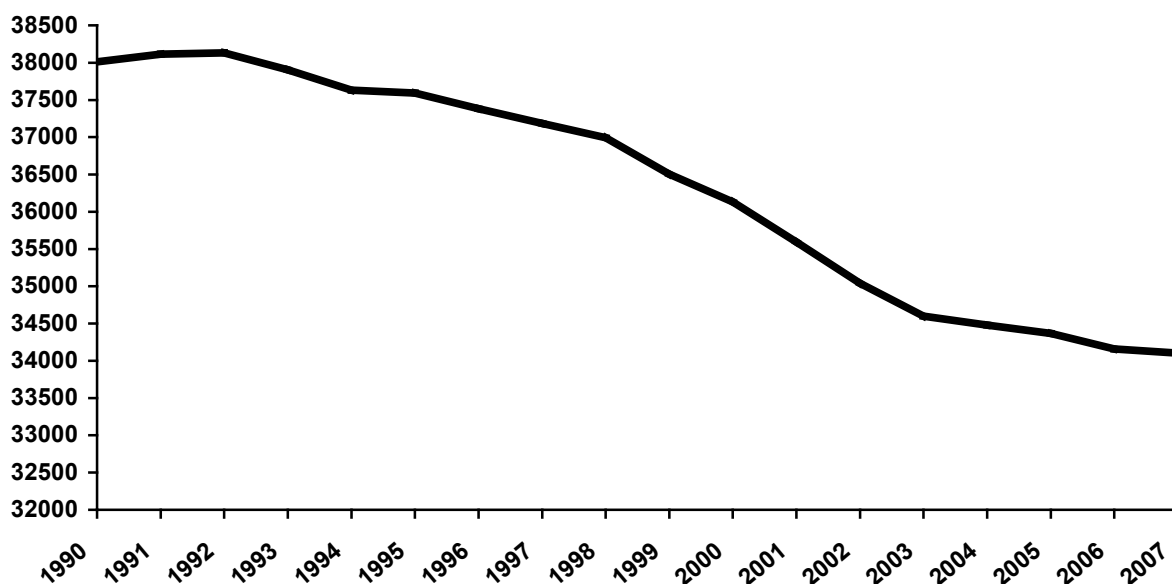
Liczba mieszkańców w mieście jest najlepszym wskaźnikiem jego rozwoju.

Liczbę mieszkańców Miasta, relacje pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów oraz pomiędzy liczbą osób wymeldowanych i zameldowanych na przestrzeni lat 1990 – 2007 przedstawia poniższa tabela oraz wykresy.

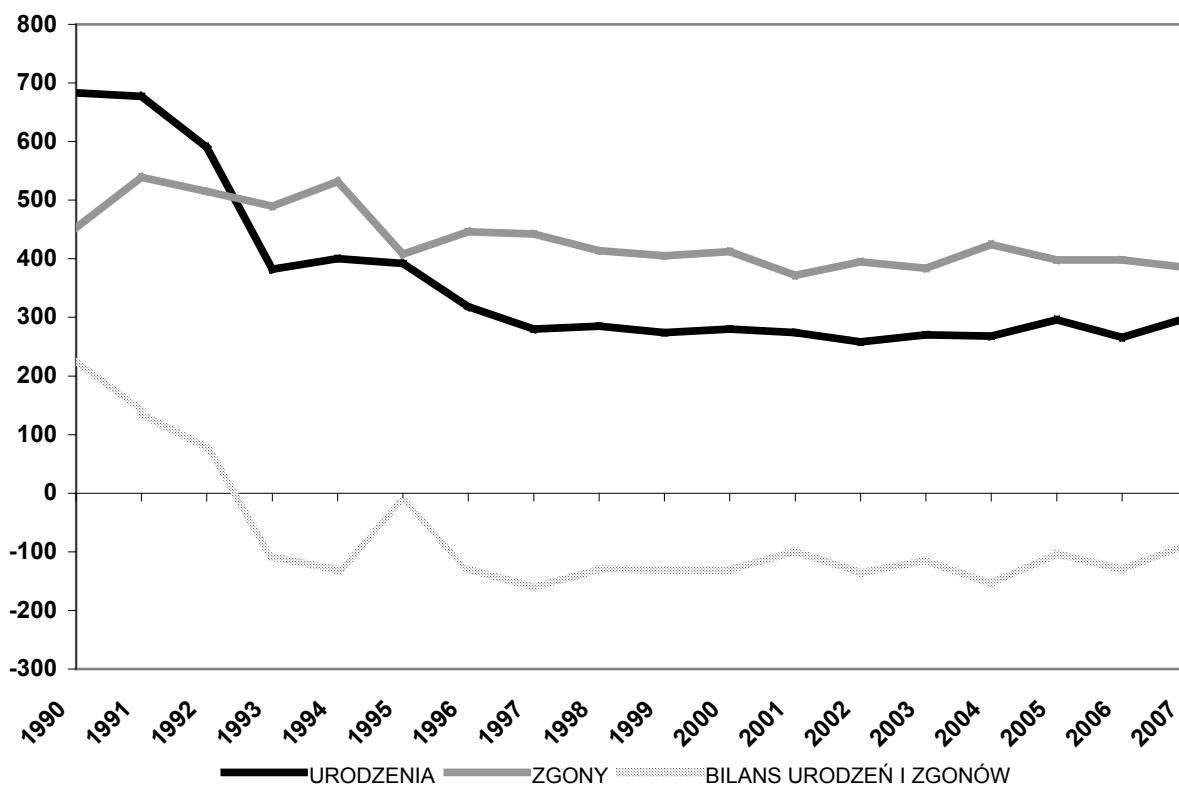
Tabela nr 1 : Dane demograficzne: liczba mieszkańców, urodzenia, zgony, zameldowania, wymeldowania.

ROK	LICZBA MIESZKAŃCÓW	URODZENIA	ZGONY	BILANS URODZEŃ I ZGONÓW	ZAMELDOWANIA	WYMELDOWANIA	BILANS ZAMELDOWAŃ I WYMELDOWAŃ
1990	38 012	683	453	230	388	111	277
1991	38 116	677	539	138	443	477	-34
1992	38 130	590	515	75	426	487	-61
1993	37 905	382	490	-108	338	455	-117
1994	37 632	400	532	-132	316	457	-141
1995	37 594	392	408	-16	483	505	-22
1996	37 381	318	446	-128	554	539	15
1997	37 184	280	442	-162	342	590	-248
1998	36 994	285	414	-129	411	472	-61
1999	36 505	274	405	-131	391	749	-358
2000	36 134	280	412	-132	423	662	-239
2001	35 592	274	372	-98	332	776	-444
2002	35 039	258	395	-137	398	814	-416
2003	34 599	270	384	-114	443	769	-326
2004	34 480	268	424	-156	525	488	37
2005	34 367	296	398	-102	564	575	-11
2006	34 156	266	398	-132	517	596	-79
2007	34 103	299	385	- 86	654	621	33

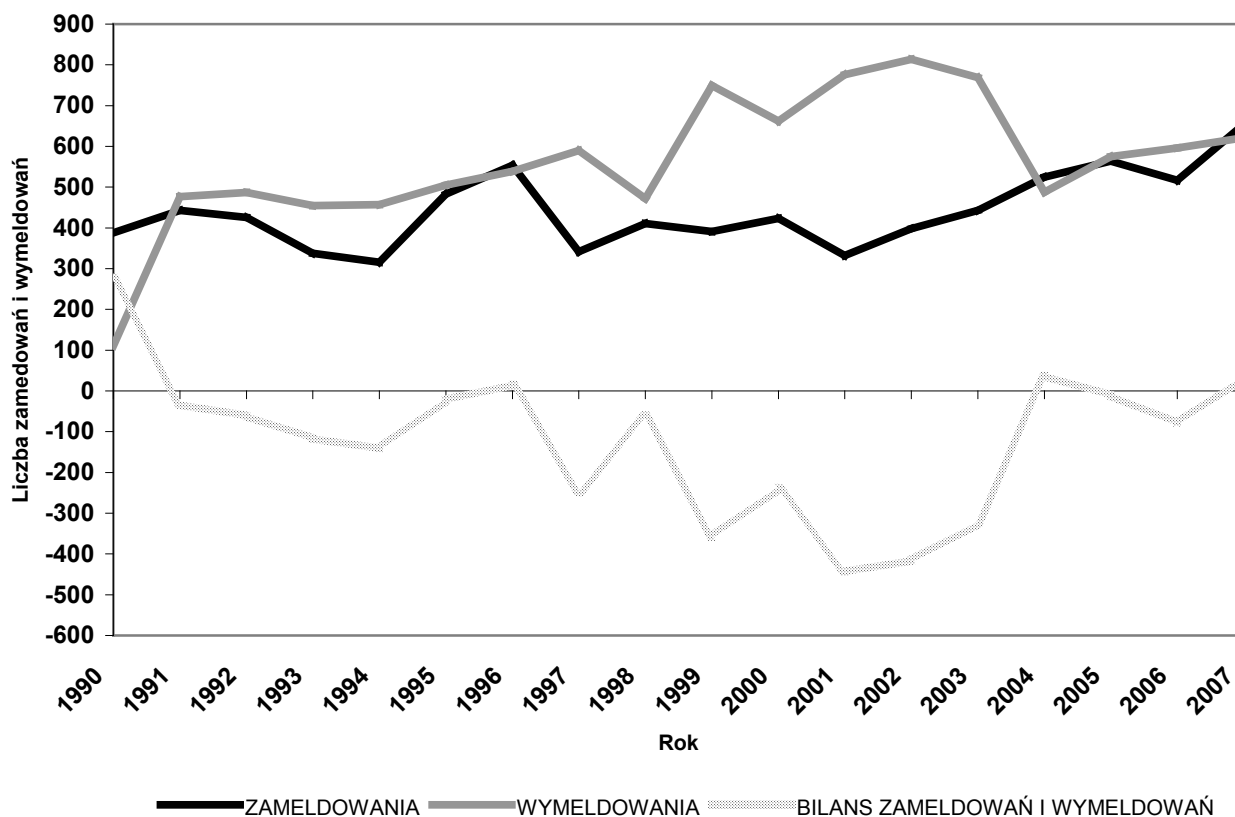
**WYKRES NR 1 - LICZBA MIESZKAŃCÓW CZELADZI
W LATACH 1990 - 2007**



**WYKRES NR 2 - LICZBA URODZEŃ I ZGONÓW W CZELADZI
W LATACH 1990-2007**



**WYKRES NR 3 - LICZBA ZAMELDOWAŃ I WYMELDOWAŃ W
CZELADZI W LATACH 1990-2007**



Na koniec roku 2007 roku liczba mieszkańców wynosiła 34 103 osoby.

W 1990 roku osiedlonych było w Czeladzi 38 012 osób. W latach 1991 i 1992 liczba mieszkańców nieznacznie wzrastała, natomiast w 1993 roku zanotowano spadek liczby mieszkańców.

Kolejne lata przynoszą również systematyczny spadek liczby mieszkańców. Rok 2007 był kolejnym rokiem spadku.

Od roku 1990 do 2007 roku liczba mieszkańców naszego Miasta zmniejszyła się o 3 909 osób. Spadek ten wynika głównie z relacji pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów oraz liczbą osób zameldowanych i wymeldowanych.

W 2007 roku na 299 urodzeń zanotowano 385 zgonów. Z Czeladzi wymeldowało się 621 mieszkańców, natomiast zameldowało 654 – i tu bilans był dodatni.

W latach 1990 – 1991 odnotowano największą liczbę urodzeń, na podstawie tego można prognozować, że w wyniku osiągnięcia przez te osoby pełnoletności w najbliższych latach nastąpi wzrost liczby urodzeń.

Niewątpliwie będzie to miało swoje odbicie również w liczbie składanych wniosków o najem lokali mieszkalnych na skutek usamodzielniania się i zakładania nowych rodzin.

1.2. STRUKTURA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Ustawa o ochronie praw lokatorów definiuje pojęcie **publicznego zasobu mieszkaniowego**. Należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.

Zaś ilekroć mowa o **mieszkaniowym zasobie gminy** – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Zgodnie z art., 4, ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego **obowiązkiem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych** a nie zaspokajanie tych potrzeb.

Przy czym przez tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb można rozumieć np. przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe zarówno jedno jak i wielorodzinne czy utworzenie Gminnego Towarzystw Budownictwa Mieszkaniowego.

Obowiązek **zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych** istnieje natomiast w przypadku zapewnienia lokali socjalnych gospodarstwom domowym o niskich dochodach oraz lokali zamiennych niezbędnych przy remontach budynków komunalnych. Ze względu na różne potrzeby gmin co do liczby lokali zamiennych i socjalnych określenie wielkości tego zasobu jest w gestii rady gminy.

Czasy realnego socjalizmu pozostawiły po sobie specyficzną strukturę własnościową mieszkań. W Czeladzi obecnie dominuje własność spółdzielcza. Trzy działające spółdzielnie mieszkaniowe posiadają obecnie aż 49,8% udziału w rynku. Taki stan rzeczy nie utrzyma się zapewne długo gdyż zmianą⁵ do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.03.119.1116) zostały wprowadzone zmiany dające spółdzielcom możliwość uzyskania odrębnej własności na bardzo preferencyjnych warunkach. Owocem tej ustawy będzie z pewnością rozbitcie dotychczasowego układu własnościowego, ale na razie trudno ocenić, jaki zakres destrukcji ostatecznie zostanie osiągnięty.

Jednocześnie trzeba zaznaczyć, że żadna z istniejących w mieście spółdzielni nie prowadzi obecnie inwestycji związanych z nowym budownictwem mieszkaniowym a prawo do lokalu spółdzielczego można uzyskać jedynie w drodze przetargu organizowanego przez spółdzielnię lub na rynku wtórnym.

Znaczącym właścicielem jest też Spółka Restrukturyzacji Kopalń, która posiada 11,9% udziału w rynku lokali mieszkalnych.

- Zgodnie z regulaminem najmu wejść w stosunek najmu można w wyniku:
 - a) dokonania przydziału lokalu mieszkalnego przez Komisję Mieszkaniową,
 - b) zaakceptowania przez Komisję Mieszkaniową wniosku o zamianę lokali mieszkalnych,

⁵ ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 13 lipca 2007 r.)

- c) wyłonienia najemcy w drodze licytacji stawki czynszu,
 - d) stwierdzenia wstąpienia w stosunek najmu,
 - e) przydziału lokalu mieszkalnego lokatorowi zajmującemu dotychczas lokal mieszkalny w budynku przeznaczonym do rozbiórki,
- z wnioskami o przydział lokalu mieszkalnego mogą występować:
 - a) pracownicy lub byli pracownicy Spółek oraz ich poprzedników prawnych, w tym przeniesionych do pracy w innych zakładach lub firmach na podstawie art. 23¹ KP oraz podpisanych umów społecznych,
 - b) osoby nie posiadające samodzielnych mieszkań, a których sytuacja materialna, rodzinna bądź osobista uzasadnia ubieganie się o najem w zasobie mieszkaniowym Spółki,
 - c) osoby stale zamieszkujące z najemcą w chwili jego śmierci, z wyłączeniem osób które zgodnie z art. 691 k.c. wstępują w stosunek najmu z mocy prawa,

przy czym w pierwszej kolejności Komisja Mieszkaniowa rozpatruje wnioski o przydział mieszkania pracownikom spółki, pracownikom jej poprzedników prawnych, wdowom i sierotom po byłych pracownikach którzy ulegli wypadkowi śmiertelnemu a także emerytom rencistom i osobom otrzymującym świadczenia przedemerytalne.

- W zasobie Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. obowiązują następujące zasady przy sprzedaży lokali mieszkalnych:
 - a) w przypadku mieszkań zasiedlonych - na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa;
 - b) w przypadku pustostanów sprzedaż lokali mieszkalnych następuje w drodze przetargu.

Pokopalniane mieszkania mają być niebawem przekazane gminie i zwiększą tym samym nasz stan posiadania.

Udział mieszkań prywatnych to obecnie 23,1% udziału w rynku i charakteryzuje się stałym wzrostem. Jest to skutkiem lawinowego przekształcania mieszkań spółdzielczych na pełną własność oraz wykupywaniem mieszkań gminnych i zakładowych przez dotychczasowych najemców.

Mieszkania komunalne stanowią istotną część zasobów – 15,2%. Stan ten nie powinien ulegać większym zmianom w wyniku sprzedaży lokali gminnych aż do zakończenia przemian własnościowych w pozostałych sektorach rynku. Zasady nabywania lokali mieszkalnych na własność oraz zawierania umów najmu zostaną opisane w dalszej części programu.

Z pewnością wyżej opisane zmiany strukturalne nie ułatwiają administrowania. Jeszcze do niedawna właściciel zasobów jednocześnie administrował nimi. Obecnie w sektorze mieszkań komunalnych i zakładowych dominują wspólnoty mieszkaniowe. Podobny proces może niedługo dotknąć również zasoby spółdzielcze. Rozdzielenie kwestii własnościowych od administracyjnych długofalowo sprzyjać będzie zarządzaniu. Zanim jednak osiągnięty zostanie oczekiwany stan optymalny czeka nas okres niezłego zamieszania, by nie powiedzieć chaosu.

W prawidłowo rozwiniętej gospodarce rynkowej zawsze dominuje własność prywatna. Stosunkowo nieliczne mieszkania komunalne stanowią jedynie instrument

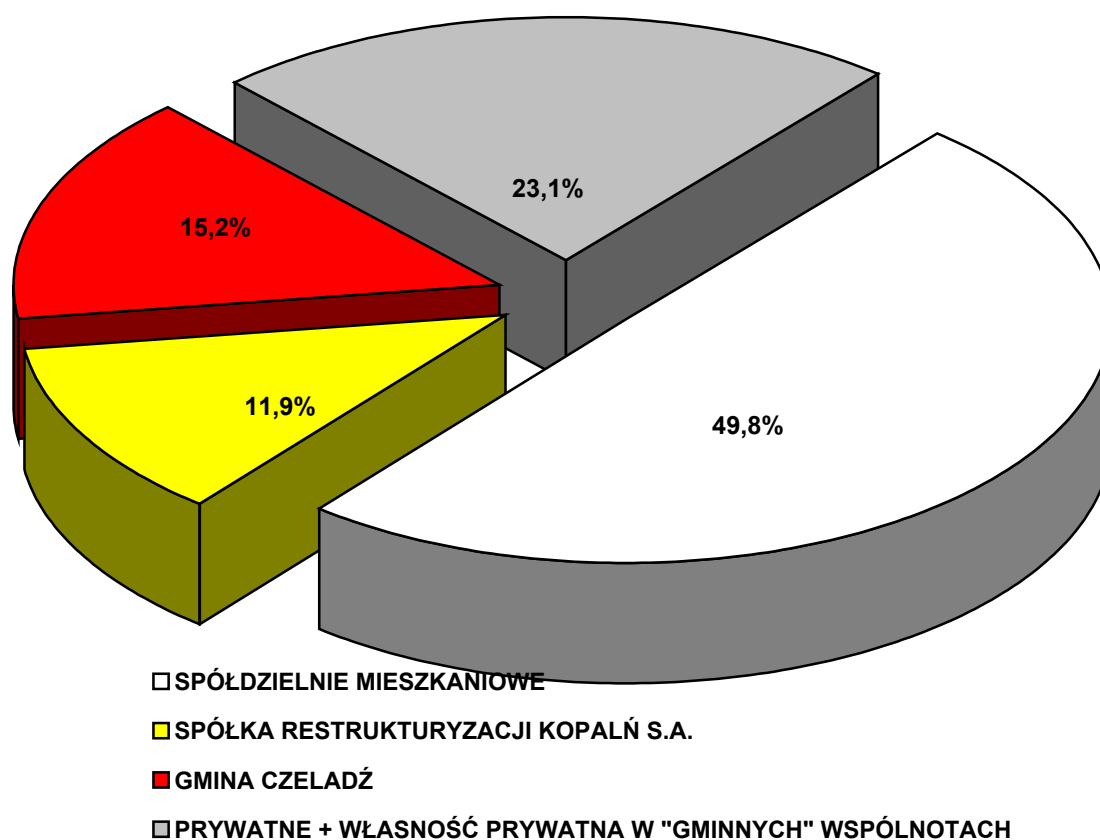
gminnej polityki mieszkaniowej ale ze względów społecznych Gmina powinna utrzymywać swój stan posiadania na relatywnie wysokim poziomie.

Tabela nr 2 : Struktura własnościowa mieszkań na dzień 31 grudnia 2007r.

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

Źródło: Opracowanie własne.

WYKRES NR 4 - STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2007R.



Największy udział w strukturze własnościowej lokali mieszkalnych na terenie miasta mają spółdzielnie mieszkaniowe posiadające aż 49,8% własności.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Gmina Czeladź posiadająca 15,2% udziału w rynku lokali mieszkalnych znajduje się na trzecim miejscu w strukturze własnościowej tuż za właścicielami prywatnymi, których udział wynosi 23,1%.

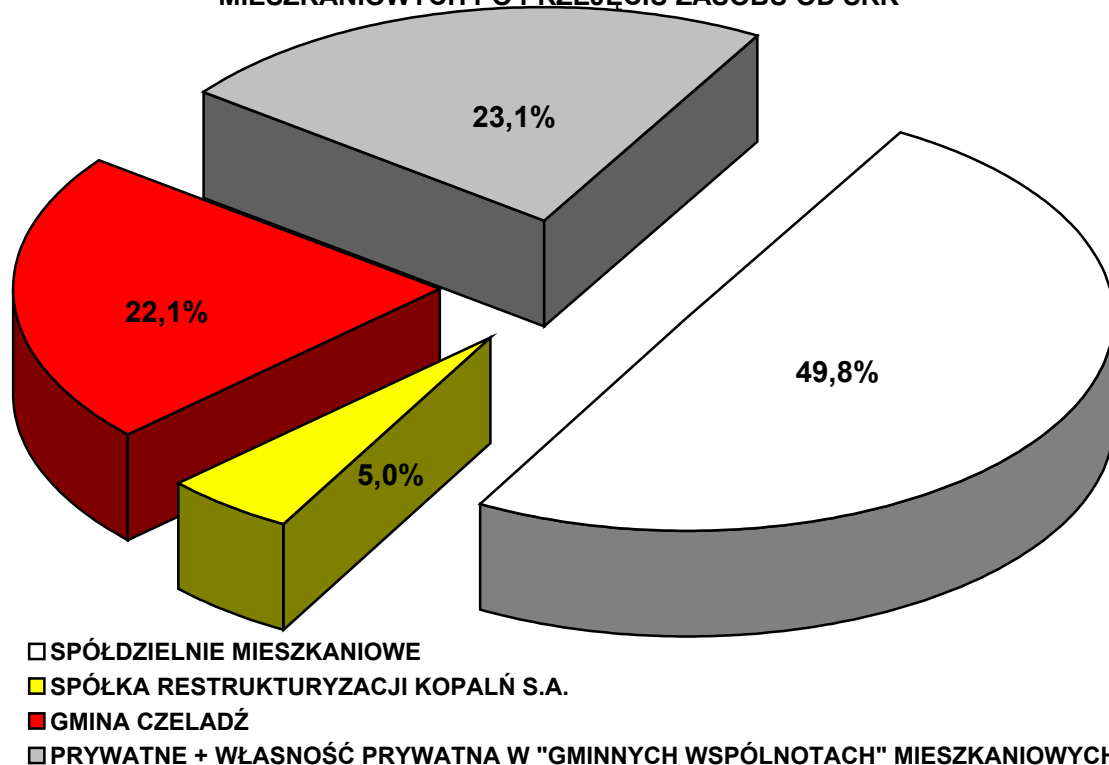
Struktura zasobów mieszkaniowych po przejęciu budynków i udziałów w budynkach od spółki restrukturyzacji kopalń przedstawia się następująco:

Tabela nr 3 : Struktura zasobów mieszkaniowych po przejęciu budynków i udziałów w budynkach od Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.

LP	Właściciel	Liczba mieszkań	Udział w rynku	Razem udział własności
1	Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa	5 393	38,1%	49,8%
2	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Saturn”	1 466	10,4%	
3	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Skarbek”	188	1,3%	
4	Spółka Restrukturyzacji Kopalń	706	5,0%	5,0%
5	Miasto Czeladź	3 126	22,1%	22,1%
6	Własność prywatna	2 940	20,8%	23,1%
7	Własność prywatna w gminnych wspólnotach mieszkaniowych	331	2,3%	
RAZEM:		14 097	100%	100%

Źródło: Opracowanie własne.

WYKRES NR 5 - STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH PO PRZEJĘCIU ZASOBU OD SRK



Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Po przejęciu budynków oraz udziałów w budynkach mieszkalnych na rzecz Gminy Czeladź od Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. struktura własnościowa lokali mieszkalnych nie uległa zmianie, jedynie zmieniły się udziały na korzyść wielkości zasobów komunalnych – kosztem zasobów SRK S.A..

W dalszym ciągu największy udział w strukturze własnościowej lokali mieszkalnych na terenie miasta mają spółdzielnie mieszkaniowe posiadające aż 49,8% własności. Gmina Czeladź posiadająca 22,1% udziału w rynku lokali mieszkalnych znajduje się nadal na drugim miejscu tuż przed właścicielami prywatnymi, których udział wynosi 23,1%.

Przez wiele lat gminna polityka mieszkaniowa we wszystkich miastach była podobna.

Większe zainteresowanie budynkami kończyło się wraz z zakończeniem budowy. Budynki wybudowane w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych nie były znacząco modernizowane. Ograniczano się jedynie do niezbędnych prac remontowych i bieżącej eksploatacji. Spowodowało to duże zaległości inwestycyjne. Drugim poważnym problemem był ustawiczny brak środków. Łatwiej było wygospodarować środki na nowe osiedla niż na modernizację osiedli już istniejących.

Działania takie sprawiły, że nasze zasoby odbiegają zasadniczo od przyjętych standardów. Pracom modernizacyjnym nie sprzyjało też utrzymywanie przez wiele lat czystszych na relatywnie niskim poziomie.

1.3. MIEJSKI ZASÓB MIESZKANIOWY W LATACH 1990-2007 WRAZ Z ZASOBAMI SPÓŁKI RESTRUKTURYZACJI KOPALŃ S.A.

Miasto Czeladź jest właścicielem relatywnie dużego zasobu mieszkaniowego. Obecnie szacowany on jest na 2 143 lokali w 169 budynkach. Łączna powierzchnia mieszkalna wynosi 91885,71m². Należy jednak stwierdzić, że gminny zasób do roku bieżącego systematycznie się zmniejszał. Sytuacja taka powinna się zmienić po przejściu części mieszkań będących obecnie własnością Spółki Restrukturyzacji Kopalń.

Co prawda stosowne porozumienie zostało już zawarte, ale w dalszym ciągu pojawiają się ciągle jakieś przeszkody formalne związane z błędnie przygotowaną dokumentacją przez Spółkę Restrukturyzacji Kopalń S.A.

Sytuacja taka nie sprzyja kształtowaniu polityki inwestycyjnej miasta.

Pomimo sporej bazy, w dalszym ciągu utrzymuje się głód mieszkaniowy. Kolejka oczekujących nie chce się zmniejszać. Prawdopodobną przyczyną takiego stanu rzeczy jest stosunkowo niski koszt pozyskania mieszkania (kaucja to obecnie 12 – krotność miesięcznego czynszu) oraz brak alternatywnej oferty na rynku.

Stan mieszkań komunalnych nie jest zadowalający przynajmniej w porównaniu ze stanem zasobu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ale trzeba też przyznać, że dużo lepszy niż w miastach sąsiednich. Wynika to z faktu prowadzenia bardziej aktywnej polityki mieszkaniowej po roku 1994, kiedy to wprowadzono reformę czynszową⁶. Zwiększenie nakładów na remonty od razu zaowocowało poprawą stanu technicznego budynków administrowanych przez Zakład Budynków Komunalnych.

Tabela nr 4 : Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych

ZASOBY	Ilość budynków	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali w m ²	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia w m ²
WŁASNE GMINY	29	7 243,45	107	4 449,57	101	2 793,88
GMINY WE WSPÓLNOTACH	95	83 301,50	1 892	82 821,66	4	112,81
DOMKI FIŃSKIE	30	1 340,76	30	1 340,76	-	-
W PLACÓWKACH OŚWIATOWYCH	-	-	9	367,03	-	-
W ZARZĄDZIE PRZYMUSOWYM	15	4 552,07	61	2 662,55	60	1 889,52
RAZEM	169	96 437,78	2 099	91 641,57	165	4 796,21

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

⁶ Ustawa z dnia 1994.07.02 (Dz.U.98.120.787) o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

W latach 1995-2000 oddano do użytku **12 nowych mieszkań** z nadbudowy budynków przy ul. Grodzieckiej 4-43, 45-47 oraz **16 mieszkań socjalnych** z adaptacji baraków przy ul. Szpitalnej 50, 52.

W latach 2004-2005 oddano do użytku **10 mieszkań socjalnych** – z adaptacji zakupionego przez gminę od prywatnego właściciela domu przy ul. Reymonta 48.

W roku 2006 przejęto w drodze postępowania sądowego po zmarłej właścicielce **4 mieszkania** – w obrębie nieruchomości przy ul. Bytomskiej 33 w Czeladzi, obejmującej 2 budynki do kapitalnego remontu.

W roku 2007 oddano do użytku 37 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Szpitalnej 5 oraz zakupiono do zasobu gminy budynek przy ul. Bytomskiej 70.

Substancję mieszkaniową Gminy pomniejsza systematycznie sprzedaż mieszkań komunalnych na rzecz ich najemców.

Ogólna ilość mieszkań wykupionych na własność przez najemców w bieżącym roku wzrosła o 7 mieszkań, co daje w sumie ilość 331 sprzedanych mieszkań a szczegóły dot. sprzedaży zostały przedstawione w rozdziale 3.1. niniejszego programu.

Z tytułu przewłaszczenia w zarządzanym zasobie mieszkaniowym powstało 137 wspólnot mieszkaniowych.

Tabela nr 5 - Mieszkaniowy zasób gminy.

LP	ADRES	OGÓLEM		GMINA		PRYWATNE		W ZARZĄDZIE	
		LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA
	RAZEM	2 595	111 119,96	2143	91 885,71	331	14 682,18	121	4 552,07
	NOWE MIASTO	2 136	92 532,53	1 828	78 976,55	308	13 555,98	0	0,00
1.	11 Listopada 1-3-5	19	877,00	17	775,10	2	101,90		
2.	11 Listopada 2-4-6	27	1 149,05	19	805,86	8	343,19		
3.	11 Listopada 7-9-11	18	755,00	14	562,22	4	192,78		
4.	17 Lipca 1-3-5	37	1 638,76	30	1 331,35	7	307,41		
5.	17 Lipca 2-4-6	42	1 466,69	39	1 342,48	3	124,21		
6.	17 Lipca 7-9-11	35	1 518,14	28	1 219,14	7	299,00		
7.	17 Lipca 8-10-12-14	46	1 836,04	35	1 370,84	11	465,20		
8.	17 Lipca 13-15-17-19	46	1 924,30	43	1 809,63	3	114,67		
9.	17 Lipca 16-18-20	35	1 353,80	32	1 225,99	3	127,81		
10.	17 Lipca 21-23-25	35	1 442,62	31	1 285,67	4	156,95		
11.	17 Lipca 22-24 +Szkolna 9	44	1 637,77	39	1 459,19	5	178,58		
12.	17 Lipca 29-31+Szkolna 11	44	1 697,30	42	1 632,22	2	65,08		
13.	Armii Krajowej 1-3	18	790,60	15	659,58	3	131,02		
14.	Armii Krajowej 2-4	18	792,48	16	706,93	2	85,55		
15.	Armii Krajowej 5-7	18	794,70	16	709,35	2	85,35		
16.	Armii Krajowej 6-8	18	793,76	12	572,67	6	221,09		
17.	Armii Krajowej 9-11-13	18	1 140,75	17	1 077,45	1	63,30		
18.	Armii Krajowej 10-12	18	791,02	16	699,65	2	91,37		
19.	Armii Krajowej 14-16	18	762,50	15	641,46	3	121,04		
20.	Armii Krajowej 15-17	18	793,26	17	757,67	1	35,59		
21.	Armii Krajowej 18-20	18	802,09	13	571,17	5	230,92		
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		

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM		GMINA		PRYWATNE		W ZARZĄDZIE	
		LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA
24.	Armii Krajowej 23-25	18	797,36	16	700,23	2	97,13		
25.	Armii Krajowej 28-30-32	26	1 141,19	25	1 095,92	1	45,27		
26.	Miasta Auby (P4)	1	19,95	1	19,95				
27.	Czysta 8-10	18	835,24	13	538,80	5	296,44		
28.	Grodziecka 4a-b	18	789,04	15	669,62	3	119,42		
29.	Grodziecka 5a-b	18	789,04	17	754,48	1	34,56		
30.	Grodziecka 6a-b	24	1 018,66	21	892,27	3	126,39		
31.	Grodziecka 35-37-39	26	1 133,59	21	880,20	5	253,39		
32.	Grodziecka 41-43	24	1 044,70	22	947,84	2	96,86		
33.	Grodziecka 45-47	24	1 048,75	22	952,57	2	96,18		
34.	Grodziecka 49-51	18	799,26	14	633,29	4	165,97		
35.	Grodziecka 53-55	18	812,28	13	591,65	5	220,63		
36.	Grodziecka 54-56	18	867,40	15	746,96	3	120,44		
37.	Grodziecka 57-59	18	814,51	15	685,87	3	128,64		
38.	Grodziecka 58-60	18	867,40	14	669,96	4	197,44		
39.	Kombatantów (P11)	1	19,00	1	19,00				
40.	Spółdzielcza 1-3-5	26	1 170,03	21	979,63	5	190,40		
41.	Spółdzielcza 2-4-6	26	1 172,06	20	906,51	6	265,55		
42.	Spółdzielcza 7-9	18	855,36	15	756,46	3	98,90		
43.	Spółdzielcza 8-10-12	26	1 171,06	24	1 079,36	2	91,70		
44.	Spółdzielcza 14-16-18	26	1 172,07	23	1 046,08	3	125,99		
45.	Szkolna 1-3	22	1 041,77	19	911,60	3	130,17		
46.	Szkolna 2	20	840,00	19	794,30	1	45,70		
47.	Szkolna 5-7	28	1 272,91	25	1 121,52	3	151,39		
48.	Szkolna 4-6 (MZS)	2	96,11	2	96,11				
49.	Szkolna 13-15-17	49	1 731,77	47	1 635,55	2	96,22		
50.	Szpitalna 24a-b-c	45	2 229,00	40	1 971,20	5	257,80		
51.	Szpitalna 28a-b-c	40	1 775,00	38	1 698,51	2	76,49		
52.	Szpitalna 30a-b-c	40	1 851,00	34	1 571,34	6	279,66		
53.	Szpitalna 34a-b-c	40	1 851,00	33	1 518,81	7	332,19		
54.	Szpitalna 50 a-b-c-d	8	214,55	8	214,55				
55.	Szpitalna 52 a-b-c-d	8	213,09	8	213,09				
56.	Szpitalna 55-57	2	64,86	2	64,86				
57.	Tuwima 1-3-5	26	1 133,59	18	781,99	8	351,60		
58.	Tuwima 2-4-6	21	1 058,98	17	848,34	4	210,64		
59.	Tuwima 7-9-11	26	1 133,59	22	923,32	4	210,27		
60.	Tuwima 8-10-12	21	1 044,48	17	831,59	4	212,89		
61.	Tuwima 16-18-20	37	2 228,16	30	1 887,21	7	340,95		
62.	Tuwima 19-21-23	45	1 769,10	40	1 570,74	5	198,36		
63.	Tuwima 22-24	24	824,71	19	610,30	5	214,41		
64.	Tuwima 25-27-29-31	50	2 065,00	40	1 697,28	10	367,72		
65.	Tuwima 26-28-30	52	1 927,22	46	1 670,98	6	256,24		
66.	Tuwima 33-35-37-39	50	2 065,00	49	2 033,95	1	31,05		
67.	Tuwima 41-43-45	43	1 697,00	41	1 620,47	2	76,53		

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM		GMINA		PRYWATNE		W ZARZĄDZIE	
		LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA
68.	Tuwima 47-49-51	40	1 778,00	33	1 507,80	7	270,20		
69.	Tuwima 53-55-57	40	1 778,00	39	1 734,50	1	43,50		
70.	Waryńskiego 1-3-5	33	1 335,22	28	1 128,23	5	206,99		
71.	Waryńskiego 2-4	18	794,33	17	743,44	1	50,89		
72.	Waryńskiego 6-8	18	794,10	15	662,44	3	131,66		
73.	Waryńskiego 7-9-11	33	1 332,04	24	955,20	9	376,84		
74.	Waryńskiego 10-12	18	777,90	15	646,07	3	131,83		
75.	Waryńskiego 13-15-17	33	1 345,61	26	1 062,75	7	282,86		
76.	Waryńskiego 14-16	18	784,53	17	740,33	1	44,20		
77.	Waryńskiego 18-20	18	800,85	17	754,52	1	46,33		
78.	Waryńskiego 21-23-25	33	1 335,27	27	1 085,43	6	249,84		
79.	Waryńskiego 22-24-26	18	1 144,02	15	954,28	3	189,74		
80.	Waryńskiego 27-29	18	805,12	11	483,92	7	321,20		
81.	Waryńskiego 31-33	18	795,57	12	579,95	6	215,62		
82.	Waryńskiego 35-37	18	795,57	13	564,57	5	231,00		
83.	Wojkowicka 2	1	43,20	1	43,20				
84.	Wojkowicka 3	9	345,46	6	212,74	3	132,72		
85.	Wojkowicka 7	9	394,88	6	262,09	3	132,79		
86.	Wojkowicka 15	8	208,08	8	208,08				
	ZARZECZE	84	3 751,21	56	2529,89	13	638,70	15	582,62
87.	21 Listopada	1	78,38	1	78,38				
88.	Legionów 113	4	174,50					4	174,50
89.	Sportowa 8	4	191,60	3	145,37	1	46,23		
90.	Sportowa 9	4	182,84	3	137,59	1	45,25		
91.	Sportowa 10	4	181,79	3	136,31	1	45,48		
92.	Sportowa 11	4	184,04	2	91,39	2	92,65		
93.	Sportowa 12	4	191,60	4	191,60				
94.	Sportowa 13	4	180,50	4	180,50				
95.	Sportowa 14	4	183,00	3	137,31	1	45,69		
96.	Sportowa 15	4	183,80	3	138,52	1	45,28		
97.	Sportowa 16	4	182,84	3	90,78	1	92,06		
98.	Sportowa 17	4	183,80	4	137,96	1	45,84		
99.	Sportowa 18	4	183,00	3	138,13	1	44,87		
100.	Sportowa 20	4	182,84	4	182,84				
101.	Sportowa 22	4	179,86	4	179,86				
102.	Sportowa 24	4	181,02	4	181,02				
103.	Sportowa 26	4	180,16	2	90,05	2	90,11		
104.	Staszica 17	11	408,12					11	408,12
105.	Staszica 21	6	229,95	5	184,71	1	45,24		
106.	Staszica (SP3)	2	107,57	2	107,57				
	ŚRÓDMIEŚCIE	226	8 502,46	137	5098,59	10	487,50	79	2 916,37
107.	Borowa 23	4	202,66	4	202,66				

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM		GMINA		PRYWATNE		W ZARZĄDZIE	
		LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA
108.	Czeczota 4/ P 1/	1	16,40	1	16,40				
109.	Katowicka 34	6	208,78	5	143,29	1	65,49		
110.	Katowicka 54	6	127,80	6	127,80				
111.	Katowicka 56	5	133,70	5	133,70				
112.	Katowicka 58	4	218,00	4	218,00				
113.	Katowicka 97 a-b-c	9	367,31					9	367,31
114.	Katowicka 99 a-b-c-d	23	525,42					23	525,42
115.	Katowicka 111	11	727,12					11	727,12
116.	Katowicka 143	6	157,50					6	157,50
117.	Moniuszki 4	5	173,15	5	173,15				
118.	Mysłowicka 2	10	199,17	10	199,17				
119.	Mysłowicka 14	3	61,39	3	61,39				
120.	Nowa 1 a-b-c	23	720,51	23	720,51				
121.	Nowopogońska 26	7	220,53					7	220,53
122.	Poprzeczna 2	5	226,26					5	226,26
123.	Reymonta 1a-b	18	895,00	17	854,34	1	40,66		
124.	Reymonta 2a-b	18	895,00	13	657,34	5	237,66		
125.	Reymonta 3a-b	18	894,00	15	750,31	3	143,69		
126.	Reymonta 25	8	293,24	8	293,24				
127.	Reymonta 48	10	234,17	10	234,17				
128.	Reymonta 55	7	208,62					7	208,62
129.	Reymonta 70	3	118,66					3	118,66
130.	Reymonta 76	3	129,28	3	129,28				
131.	Reymonta 81	4	102,16	4	102,16				
132.	Reymonta 83	2	81,68	2	81,68				
133.	Strzelecka 22	4	171,35					4	171,35
134.	Zacisze 14	4	193,60					4	193,60
STARE MIASTO									
		107	4 181,09	80	3128,01	0	0,00	27	1 053,08
135.	Będzińska 62-66	5	186,10	5	186,10				
136.	Będzińska 64	2	68,92	2	68,92				
137.	Boczna 4	5	185,08	5	185,08				
138.	Bytomska 33	2	119,21	2	119,21				
139.	Bytomska 33a	2	114,59	2	114,59				
140.	Bytomska 62	9	454,03					9	454,03
141.	Bytomska 65	12	311,98					12	311,98
142.	Bytomska 70	18	484,72	18	484,72				
143.	Kilińskiego 36	1	35,11	1	35,11				
144.	Rynek 26	6	287,07					6	287,07
145.	Rynek 28	3	103,91	3	103,91				
146.	Rynkowa 8	5	199,77	5	199,77				
147.	Szpitalna 5	37	1630,60	37	1630,60				
PIASKI									
		44	2 176,20	44	2176,20	0	0,00	0	0,00

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM		GMINA		PRYWATNE		W ZARZĄDZIE	
		LOKALE	POWIERZCHNA	LOKALE	POWIERZCHNA	LOKALE	POWIERZCHNA	LOKALE	POWIERZCHNA
148.	Borowa 135	10	245,91	10	245,91				
149.	Kopernika 2	1	44,31	1	44,31				
150.	Kościuszki 18	0	391,00	0	391,00				
151.	Krasickiego 7	1	46,22	1	46,22				
152.	Lwowska 2 / G /	2	108,00	2	108,00				
153.	Lipowa 16	1	46,22	1	46,22				
154.	Matejki 10	1	44,31	1	44,31				
155.	Matejki 12	1	44,31	1	44,31				
156.	Matejki 14	1	44,31	1	44,31				
157.	Matejki 18	1	44,31	1	44,31				
158.	Promyka 9	1	44,31	1	44,31				
159.	Promyka 12	1	44,31	1	44,31				
160.	Promyka 14	1	44,31	1	44,31				
161.	Prusa 4	1	44,31	1	44,31				
162.	Prusa 6	1	44,31	1	44,31				
163.	Prusa 10	1	44,31	1	44,31				
164.	Prusa 12	1	44,31	1	44,31				
165.	Prusa 16	1	44,31	1	44,31				
166.	Prusa 18	1	44,31	1	44,31				
167.	Prusa 20	1	44,31	1	44,31				
168.	Słowackiego 2	1	46,22	1	46,22				
169.	Słowackiego 3	1	46,22	1	46,22				
170.	Słowackiego 14	1	46,22	1	46,22				
171.	Słowackiego 16	1	46,22	1	46,22				
172.	Stawowa 2	1	44,31	1	44,31				
173.	Stawowa 4	1	44,31	1	44,31				
174.	Stawowa 5	1	44,31	1	44,31				
175.	Stawowa 6	1	44,31	1	44,31				
176.	Stawowa 13	1	44,31	1	44,31				
177.	Stawowa 15	1	44,31	1	44,31				
178.	Stawowa 17	1	44,31	1	44,31				
179.	Wyspiańskiego 48	1	44,31	1	44,31				
180.	Zamiejska 16	1	44,31	1	44,31				

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

Obecnie Spółka Restrukturyzacji Kopalń S.A. posiada do przekazania 983 lokale mieszkalne w 135 budynkach.

Z czego 102 budynki mają być przekazane w całości natomiast w 33 budynkach Gmina Czeladź otrzyma część udziałów.

W poniższej tabeli zawarto wykaz budynków oraz udziałów w budynkach, które mamy przejąć od SRK S.A.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 6 - Mieszkaniowy zasób gminy do przejęcia od SRK S.A.

LP	ADRES	LICZBA MIESZKAŃ DO PRZEJĘCIA	UDZIAŁ GMINY
	RAZEM	983	
1	21-go Listopada 14	23	1,0000
2	21-go Listopada 16	25	1,0000
3	21-go Listopada 2	17	1,0000
4	21-go Listopada 20	25	1,0000
5	21-go Listopada 6	6	0,3827
6	21-go Listopada 8	14	0,8745
7	3-ci Szyb 1	4	1,0000
8	3-ci Szyb 2	8	1,0000
9	3-go Kwietnia 10	10	1,0000
10	3-go Kwietnia 11	8	1,0000
11	3-go Kwietnia 12	9	1,0000
12	3-go Kwietnia 13	8	1,0000
13	3-go Kwietnia 14	9	1,0000
14	3-go Kwietnia 15	8	1,0000
15	3-go Kwietnia 16	9	1,0000
16	3-go Kwietnia 17	7	1,0000
17	3-go Kwietnia 18	9	1,0000
18	3-go Kwietnia 19	4	1,0000
19	3-go Kwietnia 2	10	1,0000
20	3-go Kwietnia 20	10	1,0000
21	3-go Kwietnia 22	10	1,0000
22	3-go Kwietnia 24	6	1,0000
23	3-go Kwietnia 26	5	1,0000
24	3-go Kwietnia 28	8	1,0000
25	3-go Kwietnia 28a	0	1,0000
26	3-go Kwietnia 3	10	1,0000
27	3-go Kwietnia 30a	1	1,0000
28	3-go Kwietnia 4	9	1,0000
29	3-go Kwietnia 5	10	1,0000
30	3-go Kwietnia 6	10	1,0000
31	3-go Kwietnia 7	8	1,0000
32	3-go Kwietnia 9	9	1,0000
33	Betonowa 1	4	1,0000
34	Betonowa 10	10	1,0000
35	Betonowa 12	10	1,0000
36	Betonowa 14	10	1,0000
37	Betonowa 16	10	1,0000
38	Betonowa 18	10	1,0000
39	Betonowa 2	8	1,0000
40	Betonowa 20	6	1,0000
41	Betonowa 22	4	1,0000
42	Betonowa 24	4	1,0000
43	Betonowa 26	5	1,0000
44	Betonowa 28	5	1,0000
45	Betonowa 3	5	1,0000
46	Betonowa 30	4	1,0000
47	Betonowa 32	4	1,0000
48	Betonowa 34	4	1,0000

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	LICZBA MIESZKAŃ DO PRZEJĘCIA	UDZIAŁ GMINY
49	Betonowa 4	10	1,0000
50	Betonowa 6	10	1,0000
51	Betonowa 8	10	1,0000
52	Dehnelów 18	4	0,4022
53	Dehnelów 20	4	0,3906
54	Dehnelów 22	6	0,6860
55	Dehnelów 24	3	0,2165
56	Dehnelów 26	4	0,3881
57	Dehnelów 28	8	0,5299
58	Dehnelów 30	6	0,7189
59	Dehnelów 32	5	0,7561
60	Dehnelów 34	3	0,3739
61	Francuska 11	4	1,0000
62	Francuska 13	5	1,0000
63	Francuska 5	6	1,0000
64	Francuska 7	4	1,0000
65	Francuska 9	4	1,0000
66	Konopnickiej 2	11	1,0000
67	Kościuszki 1	6	1,0000
68	Kościuszki 10	9	1,0000
69	Kościuszki 12	10	1,0000
70	Kościuszki 14	10	1,0000
71	Kościuszki 16	10	1,0000
72	Kościuszki 20	8	1,0000
73	Kościuszki 22	9	1,0000
74	Kościuszki 24	10	1,0000
75	Kościuszki 26	8	1,0000
76	Kościuszki 4	7	1,0000
77	Kościuszki 6	9	1,0000
78	Kościuszki 7	9	1,0000
79	Kościuszki 8	8	1,0000
80	Krakowska 1a-d	12	0,2045
81	Mickiewicza 1	11	0,3265
82	Mickiewicza 10	4	0,1447
83	Mickiewicza 13-21	14	0,2278
84	Mickiewicza 23-31	9	0,1475
85	Mickiewicza 3-11	6	0,0941
86	Mickiewicza 8	7	0,6731
87	Nowopogońska 208, a,b,c	9	0,1770
88	Nowopogońska 210	8	0,7876
89	Nowopogońska 212	8	0,7952
90	Nowopogońska 214	6	0,5876
91	Nowopogońska 216	6	0,6791
92	Nowopogońska 218	10	1,0000
93	Nowopogońska 220	9	0,8987
94	Nowopogońska 230	10	1,0000
95	Nowopogońska 232	10	1,0000
96	Nowopogońska 234	10	1,0000
97	Nowopogońska 236	10	1,0000
98	Nowopogońska 238	10	1,0000

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	LICZBA MIESZKAŃ DO PRZEJĘCIA	UDZIAŁ GMINY
99	Nowopogońska 240	10	1,0000
100	Nowopogońska 242	10	1,0000
101	Poniatowskiego 1	6	1,0000
102	Poniatowskiego 10	2	1,0000
103	Poniatowskiego 12	2	1,0000
104	Poniatowskiego 14	2	1,0000
105	Poniatowskiego 3	2	1,0000
106	Poniatowskiego 4	4	1,0000
107	Poniatowskiego 5	2	1,0000
108	Poniatowskiego 6	3	1,0000
109	Poniatowskiego 8	2	1,0000
110	Poniatowskiego 9	2	1,0000
111	Reymonta 97	8	1,0000
112	Sikorskiego 10	5	0,2038
113	Sikorskiego 12	1	0,0000
114	Sikorskiego 5a	4	1,0000
115	Sikorskiego 6	4	0,9167
116	Sikorskiego 8	5	0,2140
117	Szpitalna 2	4	1,0000
118	Szpitalna 59	10	1,0000
119	Szpitalna 61	10	1,0000
120	Szpitalna 63	9	1,0000
121	Warszawska 10	12	1,0000
122	Warszawska 2	10	0,6650
123	Warszawska 4	8	0,5913
124	Warszawska 6	10	0,8028
125	Warszawska 8	9	0,7868
126	Węglowa 10	4	1,0000
127	Węglowa 4	5	1,0000
128	Wojciechowskiego 14	2	1,0000
129	Wojciechowskiego 16	2	1,0000
130	Wojciechowskiego 18	2	1,0000
131	Wojciechowskiego 20	2	1,0000
132	Wojciechowskiego 22	1	1,0000
133	Wojciechowskiego 24	1	1,0000
134	Wojciechowskiego 26	1	1,0000
135	Zwycięstwa 3	6	0,3959

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych od SRK S.A.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 7 - Zasoby mieszkaniowe z gminnym udziałem własnościowym administrowane przez ZBK.

Stan na koniec roku	Ogólnie			W tym fińskie domki*	
	Budynki gminne + Gmina we wspólnotach	Lokale	Powierzchnia użytkowa m ²	Budynki	Powierzchnia użytkowa m ²
1990	135	2 602	106 999		
1991	135	2 602	106 999		
1992	134	2 485	105 979		
1993	133	2 485	105 849		
1994	132	2 462	105 608		
1995	132	2 461	105 593		
1996	220	2 559	109 972	88	3 993
1997	215	2 579	110 347	80	3 625
1998	205	2 575	110 150	70	3 163
1999	196	2 566	109 715	62	2 797
2000	185	2 535	108 586	52	2 337
2001	182	2 535	108 312	50	2 246
2002	177	2 530	108 082	45	2 017
2003	172	2 525	107 857	40	1 792
2004	169	2 539	109 983	34	1 522
2005	169	2 539	110 406	33	1 476
2006	169	2 542	109 106	32	1 431
2007	169	2 595	111 120	30	1 340

* Domki fińskie zostały przyjęte w administrowanie od 1.09.1996r.

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

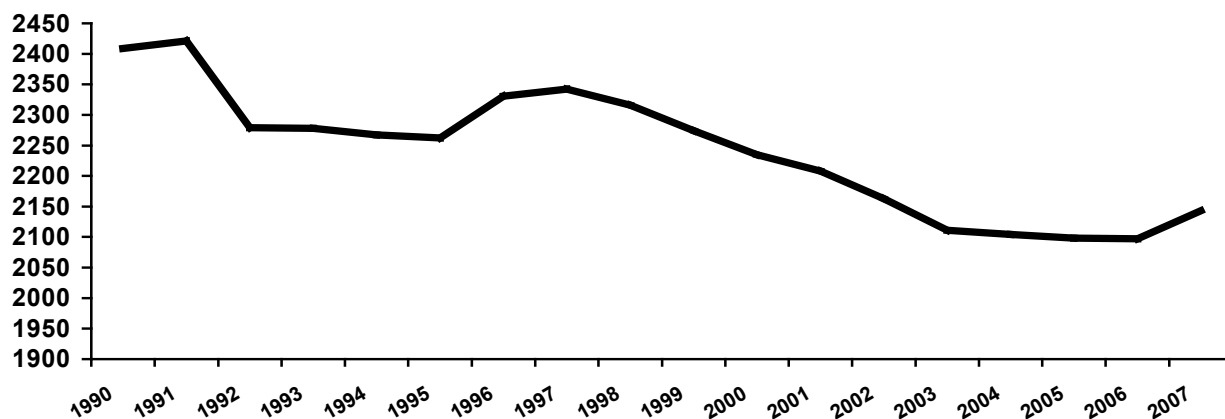
Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 8. Struktura własnościowa gminnego zasobu mieszkaniowego administrowanego przez ZBK

Stan na koniec roku	WŁASNOŚĆ MIASTA			WŁASNOŚĆ PRYWATNA		ZARZĄD PRZYMUSOWY		
	BUDYNKI	LOKALE	POWIERZCHNIA	LOKALE	POWIERZCHNIA	BUDYNKI	LOKALE	POWIERZCHNIA
1990	114	2 409	100 323	40	2011	21	193	6 676
1991	115	2421	99 915	41	2049	20	181	6 235
1992	116	2 279	98 131	42	2 086	18	164	5 762
1993	115	2 278	97 954	43	2 133	18	164	5 762
1994	115	2 267	97 600	54	2 578	17	141	5 430
1995	115	2 262	97 402	58	2 761	17	141	5 430
1996	203	2 331	100 479	87	4 064	17	141	5 430
1997	198	2 342	100 475	96	4 442	17	141	5 430
1998	188	2 316	99 283	118	5 437	17	141	5 430
1999	180	2 274	97 369	158	7 249	16	134	5 097
2000	170	2 235	95 986	179	8 047	15	121	4 552
2001	167	2 208	94 583	206	9 176	15	121	4 552
2002	162	2 163	92 662	246	10 869	15	121	4 552
2003	157	2 111	90 325	293	12 980	15	121	4 552
2004	154	2 104	91 557	314	13 874	15	121	4 552
2005	154	2 098	91 705	320	14 149	15	121	4 552
2006	154	2 097	90 211	324	14 343	15	121	4 552
2007	154	2 143	91 886	331	14 682	15	121	4 552

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

**WYKRES NR 6 - LOKALE MIESZKALNE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ
GMINY CZELADŹ W LATACH 1990 -2007**



Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Własnością gminy jest 30 budynków tzw. fińskich domków wybudowanych w latach 50-tych w dzielnicy Piaski. Są to budynki jednorodzinne o drewnianej konstrukcji posadowione na murowanych fundamentach. Fińskie domki w ilości 19 budynków położonych przy ul. Matejki, Prusa i Stawowej przeznaczone są do wyburzenia pod nowo projektowane inwestycje drogowe.

Pozostałe 11 budynków przeznaczonych jest do wykupu przez obecnych najemców.

Tabela nr 9. Wykaz fińskich domków przewidzianych do wyburzenia.

ADRESY FIŃSKICH DOMKÓW PRZEWDZIANYCH DO WYBURZENIA		
1. ul. Wyspiańskiego 48	6. ul. Prusa 4	13. ul. Stawowa 2
2. ul. Matejki 10	7. ul. Prusa 6	14. ul. Stawowa 4
3. ul. Matejki 12	8. ul. Prusa 10	15. ul. Stawowa 5
4. ul. Matejki 14	9. ul. Prusa 12	16. ul. Stawowa 6
5. ul. Matejki 18	10. ul. Prusa 16	17. ul. Stawowa 13
	11. ul. Prusa 18	18. ul. Stawowa 15
	12. ul. Prusa 20	19. ul. Stawowa 17

Tabela nr 10. Wykaz fińskich domków przewidzianych do sprzedaży

WYKAZ DOMKÓW FIŃSKICH PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY	
LP.	ULICA I NUMER BUDYNKU
1.	Ul. Kopernika 2
2.	Ul. Krasickiego 7
3.	Ul. Lipowa 16
4.	Ul. Promyka 9
5.	Ul. Promyka 12
6.	Ul. Promyka 14
7.	Ul. Słowackiego 2
8.	Ul. Słowackiego 3
9.	Ul. Słowackiego 14
10.	Ul. Słowackiego 16
11.	Ul. Zamiejska 16

Gmina Czeladź wśród swoich zasobów mieszkaniowych posiada lokale użytkowe. Do lokali użytkowych zalicza się poza typowymi lokalami, także schrony, piwnice i pomieszczenia gospodarcze.

Poniżej przedstawiono tabelę zawierającą zestawienie lokali użytkowych wraz z informacją o powierzchni lokalu, powierzchni piwnicy, stawkach czynszu oraz o własności.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 11 - Zestawienie lokali użytkowych będących własnością Gminy Czeladź

LOKALE W BUDYNKACH MIESZKALNYCH							
L.p.	Adres lokalu	Działalność	Powierzchnia	Pow. piwnic	Stawka czynszu	Stawka czynszu pow. piwnic	Własność
			m ²		zł/m ²		
1	Bytomska 62	kredytowa	21,34		4		prywatny
2	Bytomska 62	art. motoryzac.	62,3		5,02		prywatny
3	Bytomska 62	statutowa	40,87		0,84		prywatny
4	Bytomska 33	sklep odzieżowy	49,54		5,39		gmina
5	Dehnelów 10	gastronom.	200	183,06	4,64	0,56	gmina
6	Dehnelów K.W.K	ciepłownia	774,68		2,48		gmina
7	Katowicka 34	ubezpiecz.	27,57		5,6		gmina
8	Katowicka 117	Warsztat Terapii Zajęciowej	pow.1062m ² grunt 5174m ²	50	użycz.	użycz.	gmina
9	Katowicka 111	części samochodowe	70,94		5,6		prywatny
10	Krótką 1	-----	13,5		-----		
11	17-go Lipca 8	Foto- optyk	69,47		5,6		gmina
12	17-go Lipca 8	sklep sportowy	74,92		5,6		gmina
13	17-go Lipca 8B	statutowa	28,44		0,84		gmina
14	17-go Lipca 10	optyk	26,25		5,6		gmina
15	17-go Lipca 10	działalność handlowa	40,3		10,34		gmina
16	17-go Lipca 10	księgarnia	73,16	6	5,6	0,56	gmina
17	17-go Lipca 12	opieka medyczna	82,71		8,96		gmina
18	17-go Lipca 13	odzież	29,97		5,6		gmina
19	17-go Lipca 13	spożywczy	97,1		5,6		gmina
20	17-go Lipca 14	zoologiczny	65,86	24,42	8,22	0,56	gmina
21	17-go Lipca 15	poczta	7,68		5,6		gmina
22	17-go Lipca 16	tkaniny	101,33	6,6	12,42	0,56	gmina
23	17-go Lipca 17	art. kosmetyczne	174,94	52,79	10,45	0,56	gmina
24	17-go Lipca 17	art. kosmetyczne	81,72	23,32	5,6	0,56	gmina
25	17-go Lipca 17B	opieka medyczna	51,41		4,9		gmina
26	17-go Lipca 18	kominiarze	26,2	8,3	3,92	0,56	gmina
27	17-go Lipca 18	ciastkarnia	26,62		12,6		gmina
28	17-go Lipca 18A	spożywczy	101,04	27,9	11,04	0,56	gmina
29	17-go Lipca 20	obuwie	66,41		7,35		gmina
30	17-go lipca 21	AGD-RTV	44,73		5,6		gmina
31	17-go Lipca 23	art. spożywcze i przemysłowe	48,33		8		gmina
32	17-go Lipca 23		70,59	14,04	5,6	0,56	gmina
33	17-go Lipca 23	artykuły przemysłowe	46,73		5,6		gmina
34	17-go Lipca 23	sprzedaż odzieży używanej	25,54		4,3		gmina

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

L.p.	Adres lokalu	Działalność	Powierzchnia	Pow. piwnic	Stawka czynszu	Stawka czynszu pow. piwnic	Własność
35	17-go Lipca 23	chemia przemysł.	101,62		10,3		gmina
36	17-go Lipca 23	branża przemysł.	44,89		5,6		gmina
37	17-go Lipca 23	spożywczy	35,22		5,6		gmina
38	11-go Listopada 1	spożywczy	108,52	103,4	8,79	0,56	gmina
39	11-go Listopada 1A	odzieżowy	48,01		5,6		gmina
40	11-go Listopada 3-5	spożywczy	285,75	98,45	8,79	0,56	gmina
41	11-go Listopada 7	meble	143,18	32,2	5,6	0,56	gmina
42	11-go Listopada 8 porozumienie	MOPS	139,14		0,84	0,56	Gmina
43	11-go Listopada 8	M.O.P.S	24,55		0,56		Gmina
44	11-go Listopada 8G	-----	39,45		użyczenie		Gmina
45	11-go Listopada 8	dział. Statutowa	124,97		użyczenie		Gmina
46	11-go Listopada 8	notariusz	47,75		5,6		Gmina
47	11-go Listopada 8	apteka	163,94	66,7	8,7	0,56	Gmina
48	11-go Listopada 8D	-----	234,12		użyczenie		Gmina
49	11-go Listopada 8E	-----	56,36		użyczenie		Gmina
50	11-go Listopada 9	papierniczy	43,65		5,6		gmina
51	11-go Listopada 9	fryzjer	17,3		5,6		gmina
52	11-go Listopada 9	gabinet lekarski	21,8		3,92		gmina
53	11-go Listopada 9A		24,06				gmina
54	11-go Listopada 9B	artykuły przemysłowe	21,85		7,9		gmina
55	11-go Listopada 11	chemia przemysł.	140,06	4	5,6	0,56	Gmina
56	35-lecia PRL 6	"Jestem z Tobą"	189,43		użyczenie		Gmina
57	35-lecia PRL 6	Jadalnia	113,91		porozumienie (użyczenie)		Gmina
58	1-go Maja 27	-----	1094,73		użyczenie		Gmina
59	Norwida 11	" z upośledzeniem psychoruchowy"	102,46		użyczenie		Gmina
60	Nowopogońska 26	piekarnia	136,38	44,01	7,83	0,63	Gmina
61	Nowopogońska 26	spożywczy	61,91		8,79		Gmina
62	Nowopogońska 227E	-----	238		użyczenie		Gmina
63	Nowopogońska 227D	fryzjer	50,1		5,6		Gmina
64	Pieńkowskiego / RYNEK 28	budowlany magazyn	90,68		3,53		Gmina
65	Reymonta76	przemysł.	14,88		3,97		Gmina
66	Rynek 26	optyk	18,35		5,6		Gmina
67	Rynek 26	cukiernia	113,86	15,55	5,6	0,56	Gmina
68	Bytomska 70		61,59				
69	Rynek 28	-----	68,7		0,84		Gmina
70	Rynek 28	"Trendy" fryzjer	71,67		5,6		Gmina
71	Rynek 28	spożywczy market	110,61	33,3	9,1	0,56	Gmina
72	Sikorskiego 7A	"REM-GAZ"	45,53	67,38	3,53	0,56	Gmina
73	Sikorskiego 7A	-----	48,87		1,85		Gmina

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

L.p.	Adres lokalu	Działalność	Powierzchnia	Pow. piwnic	Stawka czynszu	Stawka czynszu pow. piwnic	Własność
74	Sikorskiego 7A	-----	47,37		----- --		Gmina
75	Sikorskiego 7A	-----	41,06		----- -		Gmina
76	Sikorskiego 7	elementy dekoracyjne z gipsu	36,96		3,53		Gmina
77	Sportowa 6A/1	gabinet lekarski	27,22		3,53		Gmina
78	Sportowa 6A/3	gabinet lekarski	20,4		3,53		Gmina
79	Sportowa 6A/4	-----	45,21		0,84		Gmina
80	Sportowa 6B	-----	138,2		-----		Gmina
81	Tuwima 41	poczta	79,93		3,53		gmina
82	Tuwima 45	magiel	31,82		2,47		gmina
83	Tuwima 45	usługi ślusarskie	25,32		2,47		gmina
84	Waryńskiego 15	spożywczy	6,79		3,53		gmina
85	Waryńskiego15	spożywczy	4,68		3,53		gmina
86	Związku Orła Białego 2	naprawa sprzętu AGD	55,21		3,53		Gmina
87	21-go Listopada 10	wolny	190,8				Gmina
POZOSTAŁE LOKALE UŻYTKOWE							
88	Borowa 23		20		wolny		prywatny
89	Dehnelów K.W.K	statutowa	196,65		wolny		gmina
90	Dehnelów	stolarnia	206,95		wolny		gmina
91	Tuwima 45	warsztat	57,77		użycz.		gmina
92	Wojkowicka 2	siedziba	480,32		użycz.		Gmina
93	Wojkowicka 2	siedziba	17,44		2,47		Gmina
94	21-go Listopada 10	sala gimnastyczna +pow. przynależna	559,93		użycz		Gmina
95	21-go Listopada 10	zaplecze prac remont	209,39		wolny		Gmina
96	Katowicka 56	świetlica	14,8		użyczenie lokalu		Gmina
97	Katowicka 117	stacja bazowa	10,2		1.926,60 zł netto		Gmina
98	Szpitalna 87	Zabudowania	849,55				Gmina
99	Reymonta 55		55,29				prywatny
ZESTAWIENIE SCHRONÓW							
100	17-go Lipca 19		12		-----		Gmina
101	17-go Lipca 21	remontowo-usługowa	11,3		1,6		Gmina
102	Waryńskiego 3		51,33		-----		Gmina
103	Waryńskiego 23	remontowo-usługowa	50		1,6		Gmina
104	Szkolna 1		49,75		użyczenie		Gmina

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

L.p.	Adres lokalu	Działalność	Powierzchnia	Pow. piwnic	Stawka czynszu	Stawka czynszu pow. piwnic	Własność
105	Waryńskiego 15		53		----- ---		Gmina
ZESTAWIENIE PIWNIC I POMIESZCZEŃ GOSPODARCZYCH							
106	Armii Krajowej 4		16		----- ---		Gmina
107	Grodziecka 57		8,58		----- ---		Gmina
108	Rynek 26	optyk	3,9		4,27		Gmina
109	Zwycięstwa 6		59,46		----- --		Gmina
110	Szpitalna 5a	Portiernia	195,73		Użycz.		Gmina

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych – Dział lokalowy

Obecnie lokale użytkowe wynajmowane są w trybie bezprzetargowym lub w trybie przetargowym. Procedura najmu w obu trybach jest ściśle określona i składa się z kilku etapów.

Poza lokalami użytkowymi w zarządzie Zakładu Budynków Komunalnych, Gmina posiada pomieszczenia w obiektach użyteczności publicznej. Na dzień dzisiejszy brak jednolitych zasad wynajmu tych pomieszczeń. W związku z tym istnieje konieczność przyjęcia zasad korzystania z pomieszczeń użyteczności publicznej administrowanych przez jednostki organizacyjne Gminy Czeladź. (projekt uchwały).

Należy tutaj nadmienić, że obecnie trwa procedura przekazywania obiektów użyteczności publicznej w trwały zarząd na rzecz poszczególnych jednostek a wykaz tych obiektów przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 12 - Zestawienie obiektów użyteczności publicznej które zostały oddane w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych.

	Obiekt użyteczności publicznej	Położenie	Etap przekazania	Jednostka na rzecz której Gmina oddaje nieruchomość w trwały zarząd
1.	Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji	ul. Sportowa 2	Szacowanie	MOSiR
2.	Centrum Kultury i Rozrywki „TRAFIC”	ul. Trznadla 1	Decyzja	MOSiR
3.	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	ul. 17 Lipca 27	Szacowanie	MOPS
4.	Szkoła Podstawowa nr 1	ul. Reymonta 80	Decyzja	Sz P nr 1
5.	Szkoła Podstawowa nr 3	ul. Staszica 47	Podział	Sz P nr 3
6.	Szkoła Podstawowa nr 7	ul. Spacerowa 2	Podział	Sz P nr 7
7.	Miejski Zespół Szkół w Czeladzi	ul. Szkolna 6	Decyzja	MZS
8.	Gimnazjum Nr 2	ul. Katowicka 42	Decyzja	G. 2
9.	Gimnazjum Nr 3	ul. Lwowska 2	Decyzja	G. 3
10.	Przedszkole Publiczne Nr 1	ul. Czeczotta 4	Decyzja	PP 1
11.	Przedszkole Publiczne Nr 4	ul. M. Auby 14	Decyzja	PP4
12.	Przedszkole Publiczne Nr 5	ul. Krótka 1	Decyzja	PP5
13.	Przedszkole Publiczne Nr 7	ul. Waryńskiego 13	Decyzja	PP7
14.	Przedszkole Publiczne Nr 9	ul. 35 Lecia PRL 8	Decyzja	PP9
15.	Przedszkole Publiczne Nr 10	ul. Żeromskiego 19	Decyzja	PP10
16.	Przedszkole Publiczne Nr 11	ul. Kombatantów 2	Decyzja	PP11
17.	Przedszkole Publiczne Nr 12	ul. 35 Lecia PRL 6	Decyzja	PP12
18.	MOPS	Ul. Zwycięstwa 6	Decyzja	MOPS

Źródło: Opracowanie własne (Stan na 31 grudnia 2007r.).

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 13 - Zestawienie pomieszczeń w pozostałych obiektach użyteczności publicznej.

Obiekt użyteczności publicznej		Położenie	Użytkownik	Wynajem lokali użytkowych
19.	Urząd Miasta Czeladź	ul. Katowicka 45	Gmina	tak
20.	Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej	ul. 17 Lipca 27	MOPS	nie
21.	Ośrodek Integracji „SENIOR”	ul. Szpitalna 5a	SENIOR	tak
22.	Miejska Biblioteka Publiczna	ul. 1-go Maja 27	MBP	tak
23.	Filia Biblioteki	ul. Nowopogońska 227e	MBP	nie
24.	Filia Biblioteki	ul. 11 Listopada 8	ZBK	tak
25.	Filia Biblioteki	ul. Szpitalna 40	Szpital Powiatowy	
26.	Filia Biblioteki	ul. 35 Lecia PRL	Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa	
27.	Filia Biblioteki	ul. Dehnelów 35	MBP	
28.	NOT	Ul. Dehnelów 10		

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

1.4. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE.

Jak się tworzą wspólnoty i na jakiej podstawie.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. nr 85 z 2000r. poz. 388 z późniejszymi zmianami) wspólnotę mieszkaniową stanowi ogół właścicieli (co najmniej dwóch), których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Do tego, aby powstała, nie jest potrzebna specjalna umowa między właścicielami ani ich zgoda. Wspólnota powstaje z mocy prawa już przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu – najczęściej przy jego sprzedaży, ale może też powstać na skutek orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości.

Wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać lub być pozywana. Nie ma jednak osobowości prawnej. Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Dotyczy to także zobowiązań zaciągniętych przez zarząd w imieniu wspólnoty, nawet jeśli są to zobowiązania zaciągnięte w sposób sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

W przypadku wyodrębnienia lokalu, jego właścicielowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej tj. w gruncie, częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Jego wysokość ma znaczenie m.in. przy określeniu wysokości wydatków związanych z utrzymaniem wspólnej nieruchomości, a także – w przypadku tzw. dużych wspólnot (powyżej siedmiu lokali) przy podejmowaniu uchwał. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, inne pomieszczenia, nawet jeśli do niego bezpośrednio nie przylegają lub są położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w który wyodrębniono dany lokal. Takimi pomieszczeniami mogą być np.: piwnice, strychy, komórki, garaże. Ich powierzchnia jest brana także pod uwagę przy wyliczaniu udziału.

Jeśli jednak w budynkach nastąpiło wyodrębnienie własności, co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględniania powierzchni pomieszczeń przynależnych, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Zasada ta nie dotyczy przypadku, gdy wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Rozliczenie wspólnot.

Każdy z właścicieli poza opłatami wnoszonymi w związku z utrzymaniem swojego lokalu, (woda, centralne, gaz) partycypuje także w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej (światło na klatce, sprzątanie korytarzy, konserwacje urządzeń wspólnych) proporcjonalnie do posiadanych udziałów. Ustawa dopuszcza zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, jeśli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Właściciele np. sklepów mogą więc ponosić wyższe niż by to wynikało z ich udziałów koszty utrzymania wspólnej nieruchomości. Konieczna jest jednak uchwała właścicieli w tej sprawie.

Koszty zarządu

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

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

Tabela nr 14 – Struktura opłat wnoszonych przez właścicieli lokali we wspólnotach mieszkaniowych

OPŁATY WNOSZONE PRZEZ WŁAŚCICIELI LOKALI			
Koszty zarządu nieruchomością wspólną		Koszty obciążające lokal	
zaliczka bieżąca za zarządzanie nieruchomością wspólną	zaliczki na fundusz remontowy	rozliczane przez właściciela (np. światło)	rozliczne przez zarząd lub zarządcę (np. c.o., woda)

Na pokrycie kosztów zarządu właściciel lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Należności z tytułu kosztów zarządu mogą być dochodzone w postępowaniu upominawczym (w trybie przyspieszonym), bez względu na ich wysokość. Jeśli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Finanse wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 29 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządcą, któremu zarząd powierzono

w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, jest obowiązany prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej, określoną przez wspólnotę mieszkaniową, ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Okresem rozliczeniowym wspólnoty mieszkaniowej jest rok kalendarzowy.

Szczegółowość rachunkowości wspólnoty mieszkaniowej zależy od uchwały podjętej przez właścicieli lokali.

Ewidencja księgową powinna zawierać:

- koszty zarządu nieruchomością wspólną,
- zaliczki uiszczane na pokrycie kosztów zarządu,
- rozliczenia z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
- Zakres ewidencji powinien więc zapewnić co najmniej ustalenie:

- wielkości przychodów w postaci należnych opłat od właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz innych przychodów,
- wielkość kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności;
 - wydatków na remonty i bieżące konserwacje,
 - opłat z dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej,
 - opłat za antenę zbiorczą i windę,
 - wydatków z tytułu ubezpieczenia, podatków i innych opłat publicznoprawnych,
 - wydatków na utrzymanie porządku i czystości,
 - wynagrodzeń członków zarządu lub zarządcy,
 - innych opłat,
- stanu rozrachunków (należności i zobowiązań) według poszczególnych dłużników lub wierzycieli,
- przychodów, rozchodów oraz stanu środków pieniężnych,

Ewidencja powinna także umożliwiać zarządowi lub zarządcy złożenie sprawozdania mogącego być podstawą decyzji dotyczącej planu zarządzania i kosztów zarządu w następnym roku.

Pozaksięgowa ewidencja przychodów i kosztów stanowi podstawę do sporządzania rocznych sprawozdań finansowych, wymaganych w myśl art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Sprawozdanie finansowe wspólnoty mieszkaniowej stanowi część sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną składanego przez zarząd na dorocznym zebraniu właścicieli lokali. Jego zatwierdzenie odbywa się poprzez przegłosowanie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i udzielenia zarządowi absolutorium.

Zasady zarządzania i głosowania.

Zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali, sposób zarządu nieruchomością wspólną – w szczególności powierzenie go osobie fizycznej lub prawnej – może być określony w umowie już przy sprzedaży pierwszego lokalu lub później w formie aktu notarialnego. Przyjęte w ten sposób zasady odnoszą skutek do każdego kolejnego właściciela lokalu. Jeśli współwłaściciele uznają, że przyjęty przez nich sposób zarządu nie jest dobry, mogą go zmienić, muszą jednak podjąć uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza.

Jeżeli lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem, właściciele muszą podjąć uchwałę o wyborze zarządu – jedno - lub kilkoosobowego. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Jeśli członkiem zarządu jest właściciel lokalu, może on domagać się od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionym nakładom jego pracy.

W budynku, w których liczba wszystkich lokali nie przekracza siedmiu (w tzw. małych wspólnotach) – stosuje się przepisy o współwłasności: kodeksu cywilnego (art. 195 – 209 k.c.) i kodeksu postępowania cywilnego (art. 606 – 614 k.p.c.).

Gdy w "małej wspólnotce" sposób zarządu nie został określony w umowie – każdy ze współwłaścicieli ma obowiązek współdziałać w zarządzie nieruchomością wspólną (art. 200 k.c.) do czynności rozporządzających oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna będzie zgoda wszystkich

współwłaścicieli. Jeśli jej nie ma, właściciele, których udziały wynoszą przynajmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Do sądu może się zwrócić każdy z Współwłaścicieli, jeśli większość (liczona wg wielkości udziałów) postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, np. gdy zdecydowała o zmianie jej przeznaczenia. Współwłaściciele mogą też wystąpić do sądu o wyznaczenie zarządcy. Dotyczy to przypadku, gdy nie można uzyskać zgody większości w istotnych sprawach dotyczących zwykłego zarządu oraz gdy mniejszość jest krzywdzona przez większość. Jeśli zarząd sprawuje jeden ze współwłaścicieli, może żądać od pozostałych wynagrodzenia odpowiadającego jego (uzasadnionemu) nakładowi pracy.

Często mylone są dwa pojęcia: zarząd wybrany (własny) i zarząd powierzony. Zarząd wybrany jest przedstawicielstwem wspólnoty i działa jak właściciel. Zarząd wybrany może jednak powierzyć zarządzanie profesjonalistom, podpisując stosowną umowę. Osoby, które będą wykonywały zarząd powierzony muszą zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, mieć licencję zarządcy.

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty, podejmując samodzielne czynności zwykłego zarządu, reprezentuje ją na zewnątrz (także w stosunkach pomiędzy wspólnotą i poszczególnymi właścicielami). Jeśli składa się z kilku osób, oświadczenia woli za wspólnotę składają, co najmniej dwaj jego członkowie. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest jednak uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Każdy z właścicieli może żądać ustanowienia przez sąd zarządcy przymusowego, jeśli zarząd nie został powołany. Także, gdy istniejący nie wypełnia swoich obowiązków lub narusza zasady prawidłowej gospodarki. Sąd określa zakres uprawnień zarządcy oraz przysługujące mu wynagrodzenie. Odwołuje go, gdy ustanie przyczyna odwołania. Ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może żądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres, co najmniej dwóch lat. Dotyczy to przypadku, gdy w ciągu dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali (wyodrębnionych oraz nie wyodrębnionych) jest większa niż siedem, ich właściciele nie dokonują wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego.

Każdemu właścicielowi służy prawo kontroli działalności zarządu. Zarząd ma też obowiązek składać właścicielom roczne sprawozdanie ze swojej działalności. Co najmniej raz w roku musi zwołać zebranie ogółu właścicieli – nie później jednak niż do końca pierwszego kwartału. Jeśli zarząd nie zwoła zebrania – może je zwołać każdy z właścicieli.

Przedmiotem takiego zebrania powinno być w szczególności:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu;

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

- ocena pracy zarządu lub zarządcy (któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w umowie);
- sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium;
- Zebranie może także zwołać zarząd lub zarządcę:
- gdy zaistnieje taka potrzeba (np. konieczny jest remont budynku);
- na wniosek właściciela lokali dysponującym co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej

Ustawa o własności lokali w art. 22 ust. 3 do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a więc wymagających podjęcia uchwały przez wspólnotę, zalicza w szczególności:

- ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej,
- przyjęcie rocznego planu gospodarczego
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
- udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego,
- udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we wspólnocie nieruchomości wspólnej,
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej,
- nabycie nieruchomości
- wytoczenie powództwa, w przypadku gdy właściciel lokalu zalega długotrwale z opłatami lub wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu; także gdy poprzez swoje zachowanie uniemożliwia innym korzystanie ze wspólnej nieruchomości lub ich lokali,
- ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych,
- określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę (któremu zarząd powierzono w umowie), ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Podejmowanie i zaskarżanie uchwał.

Uchwały właścicieli mogą być podejmowane:

- na zebraniu właścicieli
- w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub
- poprzez łączenie tych dwóch sposobów

Uchwały zapadają większością głosów liczoną wg wielkości udziałów (ponad 50 %), chyba, że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie zdecydowano, że na każdego właściciela przypada jeden głos. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1, albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź, gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie wg zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

Głosowanie w trybie "jeden właściciel – jeden głos" zapewnia właścicielom mniejszościowym wpływ na zarządzanie ich wspólną nieruchomością.

Jeśli nie ma zgody większości właścicieli – zarząd lub zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Do sądu może także zaskarżyć uchwałę właściciel lokalu jeżeli uzna, że jest ona:

- niezgodna z prawem
- niezgodna z umową właścicieli
- narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

Powództwo musi być wytoczone w ciągu 6 tygodniu od podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli lub od dnia powiadomienia go o treści uchwały – jeśli była zbierana w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała – mimo wniesionego pozwu – podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Stan obecny gminnych wspólnot mieszkaniowych.

Obecnie Gmina Czeladź posiada udziały w 140 wspólnotach mieszkaniowych, z czego obecnie:

- w 83 wspólnotach, które powstały na bazie budynków gminnych udział Gminy jest większy niż 80% udziałów i jest możliwość przegłosowania pozostałych właścicieli;
- w 54 budynkach, które powstały na bazie budynków gminnych udział Gminy jest mniejszy lub równy 80%, co wiąże się z możliwością przegłosowania przez pozostałych właścicieli w przypadku głosowania według zasady 1 właściciel = 1 głos;
- w 3 budynkach, w których mniejszościowe udziały zostały przejęte przez Gminę w celu wygaszenia zobowiązań podatkowych od nieistniejącego już Zakładu Płytek Józefów”.

Strukturę własnościową w tych wspólnotach przedstawiają poniższe tabele.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 15 - Wykaz gminnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy > lub = 80%

LP	WSPÓLNOTA	UDZIAŁY	
		Własność prywatna	Gmina Czeladź
1.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szkolna 1-3	12%	88%
2.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szkolna 5	13%	87%
3.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szkolna 7	9%	91%
4.	Wspólnota Mieszkaniowa ulica Szkolna 13-15-17	6%	94%
5.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 11 Listopada 1	17%	83%
6.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 11 Listopada 4	11%	89%
7.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 11 Listopada 7	11%	89%
8.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 39	11%	89%
9.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 41	10%	90%
10.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 43	12%	88%
11.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 45-47	9%	91%
12.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 51	18%	82%
13.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 6 AB	11%	89%
14.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 4 AB	14%	86%
15.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 60	12%	88%
16.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 54	18%	82%
17.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 56	9%	91%
18.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 57-59	14%	86%
19.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 53	19%	81%
20.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 15	8%	92%
21.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 19-21	4%	96%
22.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 23-25	11%	89%
23.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 2-4	10%	90%
24.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 8	18%	82%
25.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 14-16	16%	84%
26.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 24	6,5%	93,5%
27.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 2-4	6,4%	93,6%
28.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 6-8	15%	85%
29.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 18-20	5%	95%
30.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 24	16%	84%
31.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Waryńskiego 1-3-5	14%	86%
32.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 13	10%	90%
33.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Waryńskiego 21-23-25	16%	84%
34.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Spółdzielcza 1-3-5	14%	86%
35.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Spółdzielcza 10	15,8%	84,2%
36.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 24 A	6%	94%
37.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 24 B	14,6%	85,4%
38.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 24 C	14,3%	85,7%
39.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 28 A	13%	87%
40.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 30 B	10%	90%
41.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 30 C	14%	86%
42.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Reymonta 1 AB	5%	95%
43.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Reymonta 3 AB	15%	85%
44.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Staszica 21	16%	84%
45.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Tuwima 19-21-23	10%	90%
46.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 25	9%	91%
47.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 27	17%	83%
48.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 29	18%	82%

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	WSPÓLNOTA	UDZIAŁY	
		Własność prywatna	Gmina Czeladź
49.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 33	6%	94%
50.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Tuwima 41-43-45	4%	96%
51.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 47	19%	81%
52.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 53	7%	93%
53.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 2	15%	85%
54.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 4	15%	85%
55.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Tuwima 26-28-30	13%	87%
56.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 2	18,4%	81,6%
57.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 10	19%	81%
58.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 14	14%	86%
59.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 18	15%	85%
60.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 22	17%	83%
61.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 24	5%	95%
62.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szkolna 9	11%	89%
63.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. 17 Lipca 1-3-5	19%	81%
64.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. 17 Lipca 7-9-11	19%	81%
65.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. 17 Lipca 13	10%	90%
66.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 15-17-19-21-23-25	5%	95%
67.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 9-11-13	5%	95%
68.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 10-12	16%	84%
69.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17-go Lipca 8	18%	82%
70.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 11-go Listopada 5	12%	88%
71.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Spółdzielcza 8	8%	92%
72.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17-go Lipca 29-31 - Szkolna 11	4%	96%
73.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 5-7	10%	90%
74.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 5 AB	3%	97%
75.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 22	16%	84%
76.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 10-12	10%	90%
77.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 28-30-32	4%	96%
78.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 26	15%	85%
79.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 3	8%	92%
80.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 16	6%	94%
81.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szkolna 2	5%	95%
82.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Spółdzielcza 7-9	10%	90%
83.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 14-16	6%	94%

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

Tabela nr 16 - Wykaz gminnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy < 80%

LP	WSPÓLNOTA	UDZIAŁY	
		Własność prywatna	Gmina Czeladź
1.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 11 Listopada 2	33%	67%
2.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 11 Listopada 6	43%	57%
3.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 11 Listopada 9	36%	64%
4.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 35	27%	73%
5.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 37	28%	72%
6.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 49	27%	73%
7.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 58	32%	68%
8.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Grodziecka 55	30%	70%
9.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 1	23%	77%
10.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 6	38%	62%

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	WSPÓLNOTA	UDZIAŁY	
		Własność prywatna	Gmina Czeladź
11.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 18-20	29%	71%
12.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Armii Krajowej 22	48%	52%
13.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 22	34%	66%
14.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 7-9-11	25%	75%
15.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 15	26%	74%
16.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 17	26%	74%
17.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wojkowicka 3	34%	66%
18.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Wojkowicka 7	33%	67%
19.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Czysła 8-10	33%	67%
20.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Spółdzielcza 2-4-6	21%	79%
21.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Spółdzielcza 18	32,4%	67,6%
22.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 30 A	20%	80%
23.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 34 A	25%	75%
24.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 34 B	29%	71%
25.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Sportowa 8	23%	77%
26.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Sportowa 9	20%	80%
27.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Sportowa 15	24%	76%
28.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Sportowa 26	33%	67%
29.	Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. Katowicka 34	20%	80%
30.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Reymonta 2 B	21%	79%
31.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 1	28%	72%
32.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 3	27%	73%
33.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 5	37%	63%
34.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 7	26%	74%
35.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 9	29%	71%
36.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 31	27%	73%
37.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 51	23%	77%
38.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 6	30%	70%
39.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 8	27%	73%
40.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 12	31%	69%
41.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 16	32%	68%
42.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 20	29%	71%
43.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Tuwima 24	26%	74%
44.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. 17 Lipca 12	41%	59%
45.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sportowa 11	50%	50%
46.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 31-33	27%	73%
47.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 35-37	28%	72%
48.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sportowa 16	44%	56%
49.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Waryńskiego 27-29	39%	61%
50.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sportowa 18	23%	77%
51.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Reymonta 2 A	32%	68%
52.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sportowa 14	23%	77%
53.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sportowa 10	25%	75%
54.	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Sportowa 17	25%	75%

Zródło: Zakład Budynków Komunalnych

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 17 - Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałami Gminy Czeladź przejętymi od Zakładów Płytek „Józefów”

LP	WSPÓLNOTA	UDZIAŁY	
		Własność prywatna	Gmina Czeladź
1	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Szpitalna 55-57	77,2%	22,8%
2	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Katowicka 54-56	62,6%	37,4%
3	Wspólnota Mieszkaniowa ul. Katowicka 58	77,9%	22,1%

Źródło: Opracowanie własne

Wspólnoty mieszkaniowe posiadają numery identyfikacyjne REGON, numery identyfikacji podatkowej NIP oraz rachunki bankowe.

1.5.STANDARD MIESZKAŃ KOMUNALNYCH.

Posiadane przez gminę zasoby stanowią w większości budynki wielolokalowe wybudowane w latach 1954-1976 na osiedlu Nowe Miasto oraz przy ul. Reymonta i Sportowej (96 budynków – tj. 57,8 % zasobu).

W substancji tej przeważają budynki o średnim standardzie, z wyposażeniem mieszkań w urządzenia wodno-kanalizacyjne, wc, łazienki i instalację gazową. Tylko 6 budynków posiada instalację centralnego ogrzewania (przy ul. Szpitalnej 24, Grodzieckiej 41-43, Grodzieckiej 45-47, Spółdzielczej 1-3-5, Spółdzielczej 2-4-6 i Szpitalnej 5).

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

Biorąc pod uwagę wiek budynków oraz ich wyposażenie w wyeksploatowane instalacje i urządzenia techniczne standard lokali mieszkalnych można ocenić jako niski.

Świadczy o tym przede wszystkim malejąca ale i tak wciąż duża ilość zgłoszeń zaistniałych usterek technicznych i awarii instalacji i urządzeń odbiorczych która w ostatnich latach kształtowała się następująco:

- w 2003r. – 2 612 zgłoszeń;
- w 2004r. – 2 441 zgłoszeń;
- w 2005r. – 2 067 zgłoszeń;
- w 2006r. – 2 082 zgłoszeń;
- w 2007r. – 2 252 zgłoszeń.

Wyposażenie mieszkań zajmowanych przez najemców w instalacje i urządzenia techniczne przedstawia się następująco:

- instalację wodociągowo-kanalizacyjną posiada	-	99,8% ogólnej ilości mieszkań
- sanitariat w obrębie mieszkania	-	89,7%
- łazienkę	-	86,9%
- gaz przewodowy	-	86,9%
- centralne ogrzewanie	-	4,5%
- „Bez barier architektonicznych”	-	2%

Szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

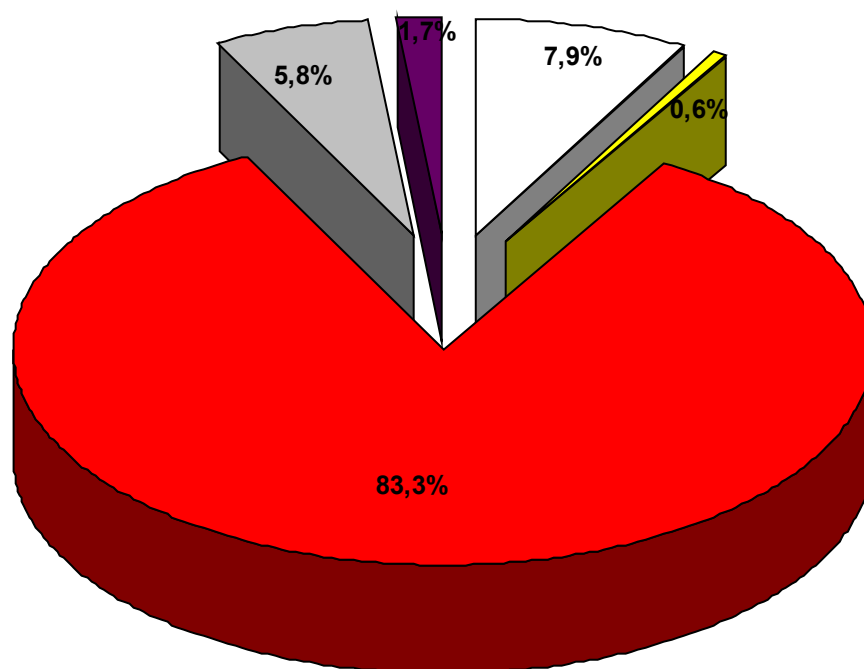
Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 18 - Standard gminnego zasobu mieszkaniowego.

STRUKTURA ZASOBÓW GMINNYCH		1990	1994	1998	2002	2006	2007
RAZEM – LICZBA BUDYNKÓW			132	205	177	169	169
WIEK BUDYNKÓW I MIESZKAŃ	sprzed 1950		36	109	70	70	70
	1950-1960		93	92	94	91	90
	1970-1990		3	3	3	3	3
	po 1990 + termomodernizacja		brak	1	2	5	6
RAZEM – LICZBA LOKALI			2 267	2 316	2 163	2 097	2 143
STANDARD MIESZKAŃ	instalacja wod-kan		124	194	180	169	185
	instalacja wod-kan + łazienka		72	72	12	12	12
	instalacja wod-kan i gaz		2 030	1 978	1 879	1 824	1 785
	instalacja wod-kan, gaz i co		41	72	92	92	124
	bez barier architektonicznych (Szpitalna 5)		brak	brak	brak	brak	37
RAZEM – LICZBA LOKALI			2 267	2 316	2 163	2 097	2 143
POWIERZCHNIA MIESZKAŃ	do 20 m ²		40	47	47	47	47
	20-30 m ²		165	193	170	162	189
	30-40 m ²		621	646	601	565	566
	40-50 m ²		1 030	1021	961	942	947
	powyżej 50 m ²		411	409	384	379	384
	Przeciętnie		43,05	42,87	42,84	43,02	43,00
RAZEM – LICZBA BUDYNKÓW			132	205	177	169	169
STAN TECHNICZNY	do wyburzenia (domki fińskie)		28	26	20	18	19
	wymagany remont kapitalny		38	36	31	31	30
	wymagany remont bieżący		65	129	101	93	86
	stan dobry		1	14	25	27	36

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

**WYKRES NR 7 - STANDARD KOMUNALNYCH LOKALI
MIESZKALNYCH**



- INSTALACJA WOD-KAN
- INSTALACJA WOD-KAN + łazienka
- INSTALACJA WOD-KAN + GAZ
- INSTALACJA WOD-KAN, GAZ I CO
- BEZ BARIER ARCHITEKTONICZNYCH

1.6. ANALIZA POTRZEB REMONTOWO– INWESTYCYJNYCH

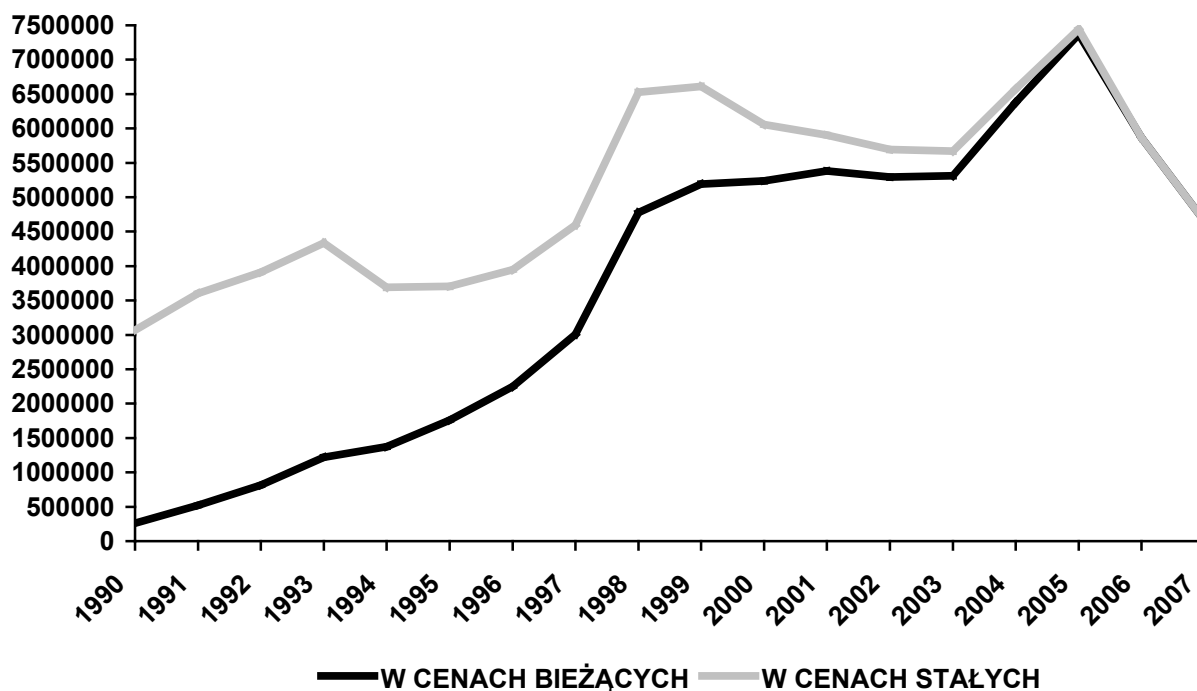
Potrzeby remontowo-inwestycyjne w zasobach mieszkaniowych są ogromne. Wieloletnie zaniedbania, wynikające między innymi z błędnej polityki czynszowej, spowodowały, że dekapitalizacja miejskich zasobów mieszkaniowych stała się istotną barierą rozwojową .

Tabela nr 19 - Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem mieszkań komunalnych.

ROK	1990	1991	1992	1993	1994	1995
W cenach bieżących	262 073	523 734	812 697	1 219 662	1 372 217	1 760 792
W cenach stałych	3 070 265	3 602 881	3 909 593	4 336 552	3 690 594	3 705 534
ROK	1996	1997	1998	1999	2000	2001
W cenach bieżących	2 248 937	3 008 070	4 775 306	5 192 922	5 237 586	5 383 751
W cenach stałych	3 947 306	4 595 063	6 524 735	6 612 623	6 057 673	5 902 108
ROK	2002	2003	2004	2005	2006	2007
W cenach bieżących	5 291 645	5 310 662	6 376 833	7 371 676	5 866 849	4 652 465
W cenach stałych	5 692 967	5 668 082	6 575 854	7 445 393	5 866 849	4 652 465

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

WYKRES NR 8 WYDATKI ZWIĄZANE Z BIEŻĄCYM UTRZYMANIEM MIESZKAŃ KOMUNALNYCH BEZ WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH



Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 20. Procentowy wzrost wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem mieszkań komunalnych (bez wydatków inwestycyjnych).

LP.	ROK BIEŻĄCY / ROK POPRZEDNI	WZROST W CENACH BIEŻĄCYCH (W %)	WZROST W CENACH STAŁYCH (W %)	WZROST W STOSUNKU DO ROKU BAZOWEGO 1990 (W %)		
				Rok	W cenach bieżących	W cenach stałych
1.	1991/1990	100	17	1991	100	17
2.	1992/1991	55	8	1992	210	27
3.	1993/1992	50	11	1993	365	41
4.	1994/1993	12	- 15	1994	424	20
5.	1995/1994	28	0	1995	572	21
6.	1996/1995	28	6	1996	758	29
7.	1997/1996	34	16	1997	1048	50
8.	1998/1997	59	42	1998	1722	112
9.	1999/1998	9	1	1999	1881	115
10.	2000/1999	1	- 8	2000	1899	97
11.	2001/2000	3	- 4	2001	1954	92
12.	2002/2001	- 2	- 5	2002	1919	85
13.	2003/2002	0	0	2003	1926	84
14.	2004/2003	20	16	2004	2333	114
15.	2005/2004	16	13	2005	2713	142
16.	2006/2005	- 20	- 21	2006	2139	91
17.	2007/2006	5	5	2007	2262	102
	PRZYROST ŁĄCZNIE	398	82			
	PRZYROST ŚREDNIO -ROCZNIE	23,41	4,82			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z ZBK

Na podstawie wyżej przedstawionych danych można jednoznacznie stwierdzić, że wydatki związane z bieżącym utrzymaniem mieszkań komunalnych charakteryzują się ciągłym wzrostem. W stosunku do roku 1990 w 2007 roku wydatki związane z bieżącym utrzymaniem mieszkań komunalnych w cenach stałych wzrosły o 102%.

Poniżej przedstawiono dla porównania jak w latach 2000 – 2007 kształtowały zmiany w strukturze nakładów na remonty w zasobie gminnym, w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBK, oraz w Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN.

Tabela nr 21 – Nakłady na remonty w zasobie gminnym w latach 2000 - 2007

ROK	LICZBA MIESZKAŃ OGÓLEM	NAKŁADY NA REMONTY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZŁ.	NAKŁADY NA REMONTY W PRZELICZENIU NA 1 MIESZKANIE (3 : 2)
1	2	3	4
2000	2535	1 401 042	552,38
2001	2535	1 364 806	538,38
2002	2530	1 290 491	510,07
2003	2525	1 231 444	487,70
2004	2539	1 215 583	478,76
2005	2539	1 280 600	504,37
2006	2542	1 353 204	532,34
2007	2595	1 752 083	675,18
			śr. 534,90

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Zakładu Budynków Komunalnych

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 22 – Nakłady na remonty w zasobie Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2000 - 2007

ROK	LICZBA MIESZKAŃ OGÓŁEM	NAKŁADY NA REMONTY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZŁ.	NAKŁADY NA REMONTY W PRZELICZENIU NA LICZBĘ MIESZKAŃ (3 : 2)
1	2	3	4
2000	5 507	4 157 000	754,86
2001	5 508	4 219 000	765,98
2002	5 508	3 483 000	632,35
2003	5 509	3 651 000	662,73
2004	5 510	7 446 000	1 351,36
2005	5 511	4 154 000	753,76
2006	5 511	3 413 000	619,31
2007	5 511	3 007 000	545,64
			śr. 760,75

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Czeladzkiej Spółdzielni mieszkaniowej.

Tabela nr 23 – Nakłady na remonty w zasobie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBEK w latach 2000 - 2007

ROK	LICZBA MIESZKAŃ OGÓŁEM	NAKŁADY NA REMONTY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZŁ.	NAKŁADY NA REMONTY W PRZELICZENIU NA LICZBĘ MIESZKAŃ (3 : 2)
1	2	3	4
2000	211	131 000	620,85
2001	211	80 000	379,15
2002	211	87 000	412,32
2003	211	110 000	521,33
2004	211	74 000	350,71
2005	211	90 000	426,54
2006	211	109 000	516,59
2007	211	105 405	499,55
			śr. 465,88

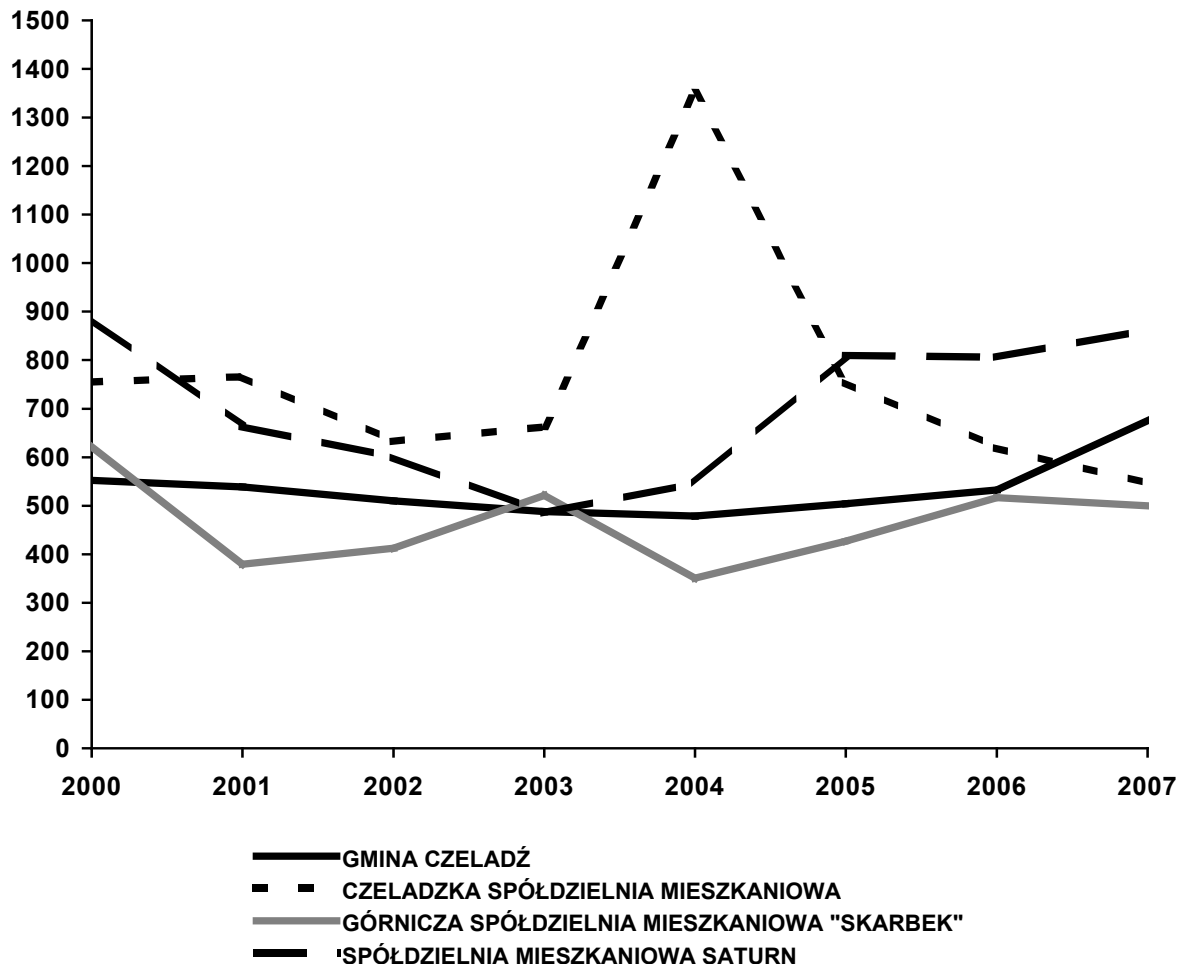
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SKARBEK”,

Tabela nr 24 – Nakłady na remonty w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN w latach 2000 - 2007

ROK	LICZBA MIESZKAŃ OGÓŁEM	NAKŁADY NA REMONTY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W ZŁ.	NAKŁADY NA REMONTY W PRZELICZENIU NA LICZBĘ MIESZKAŃ W ZŁ. (3 : 2)
1	2	3	4
2000	1 465	1 298 000	886,01
2001	1 465	972 000	663,48
2002	1 465	879 000	600,00
2003	1 465	710 000	484,64
2004	1 465	801 000	546,76
2005	1 465	1 186 000	809,56
2006	1 465	1 181 000	806,14
2007	1 465	1 264 000	862,80
			śr. 707,42

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych ze Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN”.

**WYKRES NR 9 - KSZTAŁTOWANIE SIĘ NAKŁADÓW
NA REMONTY U POSZCZEGÓLNYCH
DYSPOONENTÓW W PRZELICZENIU NA LOKAL
MIESZKALNY W LATACH 2000 - 2007**



Jak wynika z przedstawionych danych nakłady remontowe związane z utrzymaniem gminnego zasobu mieszkaniowego wykazują dużą dynamikę wykazując jednocześnie stałą tendencję wzrostową.

Na przełomie lat 2000 – 2007 średnioroczne nakłady na remonty przypadające na 1 lokal mieszkalny kształtują się w zasobie gminnym na poziomie **534,90zł.** i od 2004r. mają stałą tendencję rosnącą.

Wysokość tych nakładów na remonty przypadające na jeden lokal mieszkalny w zasobie Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w badanym okresie ma tendencję malejącą a ich średnia kształtuje się średnio na poziomie **760,75zł.**

Drugim dysponentem pod względem wysokości nakładów na remonty jest Spółdzielnia Mieszkaniowa SATURN ze średnim nakładem w wysokości **707,42zł.**, gdzie nakłady te charakteryzują się małą zmiennością w poszczególnych latach.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Spółdzielnia Mieszkaniowa SKARBK przeznacza na remonty zaledwie 87% tego, co przeznacza się rocznie na zasoby gminne, co stanowi kwotę **465,88zł.** średniorocznych nakładów przypadających na 1 lokal mieszkalny.

Należy tu jednak zaznaczyć, że zasób mieszkaniowy stanowiący własność Gminy Czeladź jest zasobem najstarszym i wymaga w związku z tym największych nakładów finansowych na remonty.

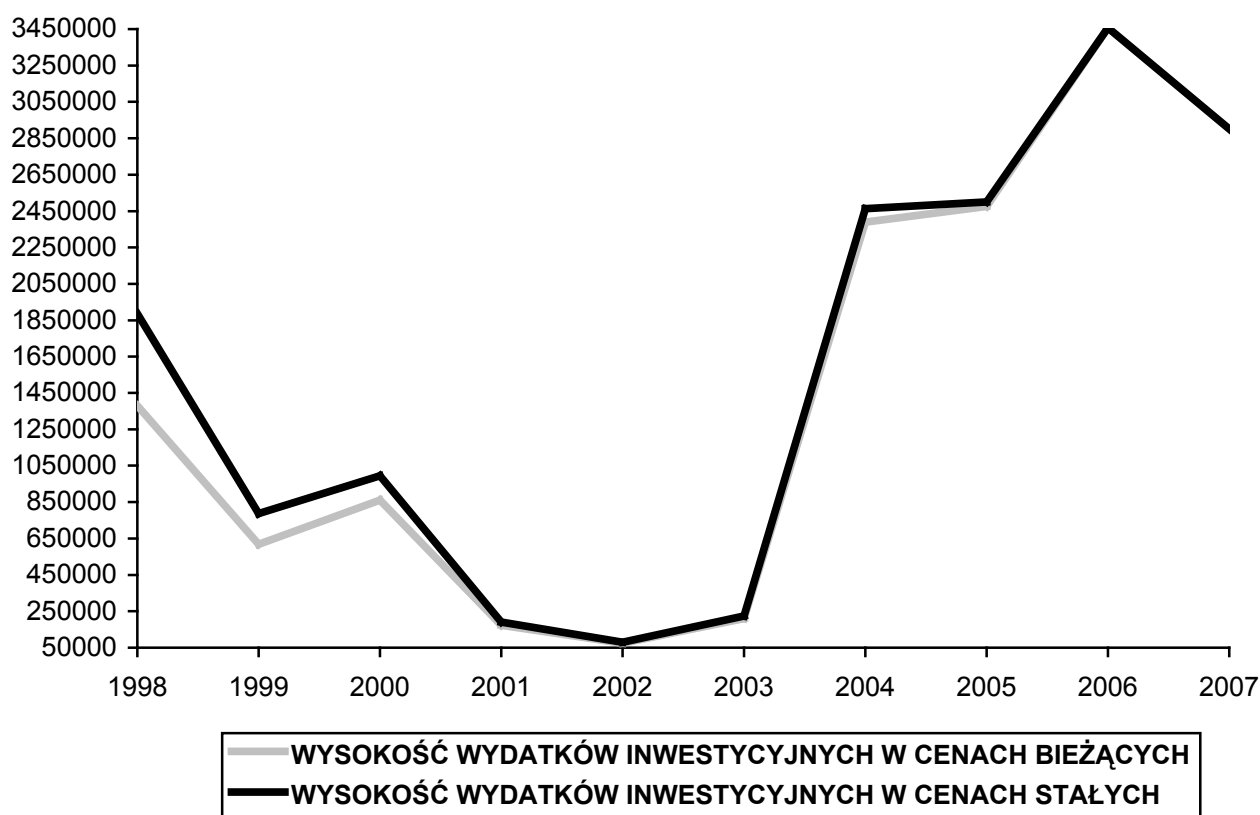
W przypadku wszystkich przedstawionych dysponentów spółdzielczych lokali mieszkalnych można zauważyć ścisły związek pomiędzy średnimi nakładami przypadającymi na 1 lokal mieszkalny a wiekiem zasobu gdyż kolejność powstawania budynków w poszczególnych zasobach jest dokładnie odwrotna niż w przypadku średnich nakładów na remonty przypadających na 1 lokal mieszkalny.

Tabela nr 25 - Wydatki inwestycyjne związane z inwestycjami mieszkaniowymi w Gminnym zasobie nieruchomości

ROK	1998	1999	2000	2001	2002
W cenach bieżących	1 380 000	617 792	860 000	173 960	74 658
W cenach stałych	1 885 562	786 691	994 656	190 709	80 320
ROK	2003	2004	2005	2006	2007
W cenach bieżących	210 045	2 389 113	2 475 224	3 457 754	2 900 381
W cenach stałych	224 182	2 463 677	2 499 976	3 457 754	2 900 381

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych.

WYKRES NR 10 KSZTAŁTOWANIE SIĘ WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI W LATACH 1998 - 2007



Jak wynika z przedstawionych danych nakłady wysokość wydatków inwestycyjnych w poszczególnych latach waha się.

Trzeba zauważyć, że do roku 1998 wydatków inwestycyjnych nie było. Przynajmniej nie klasyfikowano ich w ten sposób. Rok 1998 to rok rozpoczęcia nadbudów dwóch budynków przy ul. Grodzieckiej i tym samym uruchomienie programu inwestycyjnego na Nowym Mieście. Następnie 2 budynki przy ul. Spółdzielczej i adaptacja budynku po byłym Szpitalu psychiatrycznym na budynek mieszkalny wielolokalowy.

Poza tym adaptowany został na mieszkania socjalne budynek przy ul. Szpitalnej. Co prawda ów program szybko został wygaszony, ale już od roku 2003 obserwujemy szybki wzrost wydatków. Ostatnie lata to poprawa standardu mieszkań, kolejne mieszkania socjalne i adaptacja budynku po szpitalu psychiatrycznym.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 26 - Najważniejsze zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej realizowane po roku 1990.

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

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych.

W 2006r. rozpoczęty został proces modernizacji osiedla Nowe Miasto poprzez doprowadzenie do istniejących budynków energii cieplnej i założenie instalacji centralnego ogrzewania z sieci PEC, połączony z termomodernizacją elewacji zewnętrznych budynków.

I etap zapoczątkowały prace przy ul. Spółdzielczej 1-3-5 i Spółdzielczej 2-4-6. Wykonanie przedsięwzięcia zakłada program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czeladź na lata 2004-2008, przyjęty przez Radę Miejską w drodze uchwały Nr XIII/94/2003 w dniu 16 lipca 2003r. oraz WPI.

Jako korzystniejsze pod względem ekonomicznym przyjęto także rozwiązanie polegające na nabywaniu nieruchomości mieszkaniowych od prywatnych właścicieli w celu powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy. Skutkiem tych kalkulacji gmina pozyskała 3 nieruchomości:

- w 2004 – budynek przy ul. Reymonta 48 (10 mieszkań)
- w 2006 – budynek przy ul. Bytomskiej 33 (4 mieszkania)
- w 2007 – budynek przy ul. Bytomskiej 70 (18 mieszkań)

Źródła finansowania

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

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Rozpoczęta inwestycja ucieplownienia osiedla Nowe Miasto może być finansowana w części z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Warunkiem jest odniesienie limitu emisji CO₂ dla EC Będzin oraz zaakceptowanie porozumienia pomiędzy z Gminą i wspólnotami.

Utrzymanie właściwej kondycji technicznej budynków opiera się jednak zasadniczo o wpływy z czynszów najmu. Przyjęta polityka czynszowa, polega na systematycznym wzroście stawek czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych ale przy jednoczesnym zachowaniu szczególnie niskich stawek dla mieszkań socjalnych, przeznaczonych dla najuboższych mieszkańców.

Tabela nr 27 - Finansowanie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2003 - 2007

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA KOSZTÓW w zł.	2003	2004	2005
Wpływy z lokali mieszkalnych	4 739 429,98	5 179 703,89	5 520 275,33
W tym dodatki mieszkaniowe	555 119,96	727 350,71	795 046,82
Wpływy z lokali użytkowych	405 854,33	377 879,90	375 490,32
Inne przychody	106 892,22	179 102,60	195 707,25
RAZEM	5 252 176,64	5 736 686,30	6 091 472,90
ŹRÓDŁA FINANSOWANIA KOSZTÓW	2006	2007	
Przypis z lokali mieszkalnych CZYNSZ	3 983 313,94	4 702 811,81	
W tym dodatki mieszkaniowe	635 595,74	931 569,63	
Przypis z lokali użytkowych CZYNSZ	378 249,30	390 458,99	
RAZEM	4361563,24	5093270,80	

*Zestawienie uwzględnia wpływy z czynszów wg przypisu łącznie z mediami (bez dotacji przedmiotowej)

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

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

Remonty w budynkach mieszkalnych i użytkowych przeprowadzono w oparciu o środki pochodzące z opłat za zarządzanie tymi lokalami.

Poniżej w tabeli przedstawiono potrzeby inwestycyjne i remontowe wraz z szacowanymi kosztami realizacji zadań w stosunku do poszczególnych budynków.

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

TABELA NR 28 – ANALIZA POTRZEB NAKŁADÓW FINANSOWYCH NA REMONTY I MODERNIZACJE WYNIKAJĄCE ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA POSZCZEGÓLNE BUDYNKI.							
LP	ADRES	OGÓLNE NAKŁADY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE		
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu	
Razem:		48 586 920 zł	45 600 000 zł		2 986 920 zł		
NOWE MIASTO							
1	11 Listopada 1-3-5	902 000,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	24 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe, roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, stolarskie, drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	
2	11 Listopada 2-4-6	840 500,00 zł	810 000 zł	zmiana pokrycia dachu z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	30 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	
3	11 Listopada 7-9-11	831 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	
4	17 Lipca 1-3-5	116 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	
5	17 Lipca 2-4-6	121 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	53 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	
6	17 Lipca 7-9-11	116 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	
7	17 Lipca 8-10-12-14	131 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	63 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	
8	17 Lipca 13-15-17-19	131 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	63 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM NAKLĄDY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE	
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu
9	17 Lipca 16-18-20	116 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
10	17 Lipca 21-23-25	116 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
11	17 Lipca 22-24 +Szkołna 9	120 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	52 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
12	17 Lipca 29-31 +Szkołna 11	120 000,00 zł	67 500 zł	centralne ogrzewanie	52 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
13	Armii Krajowej 1-3	615 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	30 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
14	Armii Krajowej 2-4	615 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	30 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
15	Armii Krajowej 5-7	634 580,00 zł	585 000 zł	ZBK Czeladź: wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	49 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
16	Armii Krajowej 6-8	588 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	3 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
17	Armii Krajowej 9-11-13	861 080,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	51 080,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana chodników wzdłuż ulic i drzwi wejściowych do budynku, remont instalacji ei, wymiana pionów wodno-kanal.

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM NAKLĄDY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE	
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu
18	Armii Krajowej 10-12	570 500,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	30 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
19	Armii Krajowej 14-16	615 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	30 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
20	Armii Krajowej 15-17	634 580,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	49 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
21	Armii Krajowej 18-20	615 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	30 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
22	Armii Krajowej 19-21	634 580,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	49 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
23	Armii Krajowej 22-24-26	912 500,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	35 000,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
24	Armii Krajowej 23-25	634 580,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	49 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
25	Armii Krajowej 28-30-32	912 500,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	35 000,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
26	Czysta 8-10	558 000,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	18 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM NAKLĄDY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE	
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu
27	Grodziecka 4a-b	606 500,00 zł	585 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
28	Grodziecka 5a-b	606 500,00 zł	585 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
29	Grodziecka 6a-b	606 500,00 zł	585 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
30	Grodziecka 35-37-39	866 120,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	56 120,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
31	Grodziecka 41-43	3 500,00 zł			3 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku,
32	Grodziecka 45-47	3 500,00 zł			3 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku,
33	Grodziecka 49-51	606 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
34	Grodziecka 53-55	606 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
35	Grodziecka 54-56	580 580,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLNE NAKLADY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE	
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu
36	Grodziecka 57-59	606 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
37	Grodziecka 58-60	580 580,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
38	Spółdzielcza 1-3-5	27 000,00 zł			27 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
39	Spółdzielcza 2-4-6	27 000,00 zł			27 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
40	Spółdzielcza 7-9	558 000,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	18 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
41	Spółdzielcza 8-10-12	837 000,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	27 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
42	Spółdzielcza 14-16-18	837 000,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	27 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
43	Szkolna 1-3	612 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	27 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
44	Szkolna 2	293 500,00 zł	270 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	23 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLNE NAKLADY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		szacowany koszt	zakres remontu
			szacowany koszt	zakres inwestycji		
45	Szkolna 5-7	618 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	33 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
46	Szkolna 13-15-17	873 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	63 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
47	Szpitalna 24a-b-c	48 500,00 zł			48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
48	Szpitalna 28a-b-c	853 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	43 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
49	Szpitalna 30a-b-c	853 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	43 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
50	Szpitalna 34a-b-c	853 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	43 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
51	Tuwima 1-3-5	839 060,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	29 060,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej
52	Tuwima 2-4-6	634 580,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	49 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
53	Tuwima 7-9-11	878 060,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	68 060,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektr., wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM NAKLĄDY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE	
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu
54	Tuwima 8-10-12	633 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
55	Tuwima 16-18-20	849 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	39 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
56	Tuwima 19-21-23	858 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
57	Tuwima 22-24	567 500,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	27 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
58	Tuwima 25-27-29-31	1 133 500,00 zł	1 080 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	53 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
59	Tuwima 26-28-30	837 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	27 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
60	Tuwima 33-35-37-39	1 133 500,00 zł	1 080 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	53 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
61	Tuwima 41-43-45	858 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
62	Tuwima 47-49-51	852 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	42 500,00 zł	przeeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLNE NAKLADY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		szacowany koszt	zakres remontu
			szacowany koszt	zakres inwestycji		
63	Tuwima 53-55-57	878 900,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	68 900,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
64	Waryńskiego 1-3-5	926 000,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
65	Waryńskiego 2-4	607 580,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	22 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
66	Waryńskiego 6-8	606 500,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	21 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
67	Waryńskiego 7-9-11	926 000,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
68	Waryńskiego 10-12	580 580,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
69	Waryńskiego 13-15-17	858 500,00 zł	810 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
70	Waryńskiego 14-16	625 580,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM NAKLĄDY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE	
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu
71	Waryńskiego 18-20	580 580,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
72	Waryńskiego 21-23-25	926 000,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	48 500,00 zł	przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
73	Waryńskiego 22-24-26	924 080,00 zł	877 500 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	46 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
74	Waryńskiego 27-29	580 580,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
75	Waryńskiego 31-33	580 580,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
76	Waryńskiego 35-37	625 580,00 zł	585 000 zł	wymiana pokrycia dachowego z papy na blachodachówkę termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	40 580,00 zł	pomiary instalacji elektrycznej, przeglądy kominiarskie, gazowe roboty awaryjne: murarskie, ślusarskie, elektryczne, stolarskie drobne roboty w otoczeniu budynku, remont instalacji elektrycznej, wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
77	Wojkowicka 3	279 000,00 zł	270 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	9 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
78	Wojkowicka 7	279 000,00 zł	270 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie	9 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
79	Wojkowicka 15	15 000,00 zł	15 000 zł	podłączenie szamba do kanalizacji miejskiej		

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

LP	ADRES	OGÓLEM NAKLĄDY	POTRZEBY INWESTYCYJNE		POTRZEBY REMONTOWE	
			szacowany koszt	zakres inwestycji	szacowany koszt	zakres remontu
ZARZECZE						
80	Sportowa 8	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
81	Sportowa 9	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
82	Sportowa 10	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
83	Sportowa 11	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
84	Sportowa 12	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
85	Sportowa 13	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
86	Sportowa 14	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
87	Sportowa 15	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
88	Sportowa 16	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
89	Sportowa 17	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
90	Sportowa 18	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
91	Sportowa 20	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
92	Sportowa 22	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
93	Sportowa 24	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
94	Sportowa 26	4 000,00 zł			4 000,00 zł	wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych
95	Reymonta 1a-b	540 000,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie		
96	Reymonta 2a-b	540 000,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie		
97	Reymonta 3a-b	540 000,00 zł	540 000 zł	termomodernizacja budynku+centralne ogrzewanie		

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

2. ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

2.1. Dane ogólne, statut oraz struktura Zakładu

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

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

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

Przedmiotem działania Zakładu Budynków Komunalnych jest:

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

Zakład może wykonywać usługi i zadania z zakresu gospodarki komunalnej na rzecz innych podmiotów w oparciu o zawarte przez Gminę porozumienia komunalne.

Na mocy odrębnych umów sporządzonych w formie aktów notarialnych Zakład Budynków Komunalnych zarządza również 137 wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina ma swoje udziały, w tym:

- **124 wspólnotami mieszkaniowymi na podstawie art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali** (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami) (zapis w aktach notarialnych: „do czasu innego uregulowania – podjęcia uchwały przez właścicieli lokali, zarząd i administrację

nieruchomością wspólną sprawować będzie Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi”, lub „do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku, zarząd budynkiem sprawować będzie Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi)

- **13 wspólnotami mieszkaniowymi** na podstawie umowy o zarządzanie zawartej pomiędzy zarządami wspólnot a ZBK.

Obszar działania Zakładu obejmuje Gminę. Zakład może świadczyć usługi także poza obszarem Gminy.

Przedmiot i zasady działania Zakładu Budynków Komunalnych określa Statut Zakładu, który zatwierdzony został przez Radę Miejską Uchwałą Nr XLIX / 687 / 2005 z dnia 5 kwietnia 2005.

Mieniem znajdującym się w użytkowaniu Zakładu są stanowiące własność Gminy środki trwałe, pozostałe środki rzeczowe (w tym wyposażenie) oraz środki obrotowe. Mieniem Zakładu zarządza dyrektor przy pomocy głównego księgowego na zasadach określonych odpowiednimi przepisami.

Do obsługi mieszkańców ZBK zatrudnia obecnie 35 wysoko wykwalifikowanych pracowników: licencjonowanego zarządcę nieruchomości, inspektorów nadzoru posiadających uprawnienia budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz pracowników administracyjnych posiadających sprawdzone kompetencje wynikające z doświadczenia, wykształcenia, szkoleń oraz indywidualnych umiejętności.

Obecnie 42% pracowników posiada wyższe wykształcenie a 8% studiuje zaocznie w ramach podnoszenia kwalifikacji zawodowych.

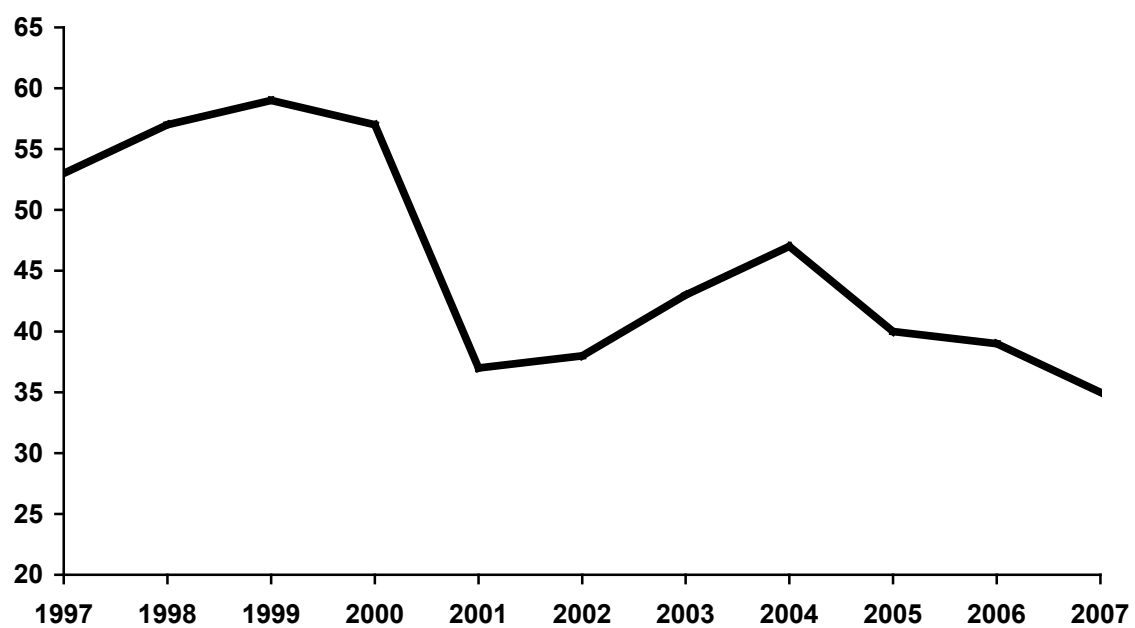
Poniżej w tabeli przedstawiono jak kształtowało się zatrudnienie w latach 1997 – 2007.

Tabela nr 29 - Zatrudnienie w Zakładzie Budynków Komunalnych w latach 1997-2007

ROK	ILOŚĆ PRACOWNIKÓW	ILOŚĆ ETATÓW
1997	53 osób	48,87 etatu
1998	57 osób	51,74 etatu
1999	59 osób	53,49 etatu
2000	57 osób	52,32 etatu
2001	37 osób	34,49 etatu
2002	38 osób	35,49 etatu
2003	43 osoby	40,49 etatu
2004	47 osób	44 etaty
2005	40 osób	38 etatów
2006	39 osób	37,49 etatu
2007	35 osób	33,99 etatu

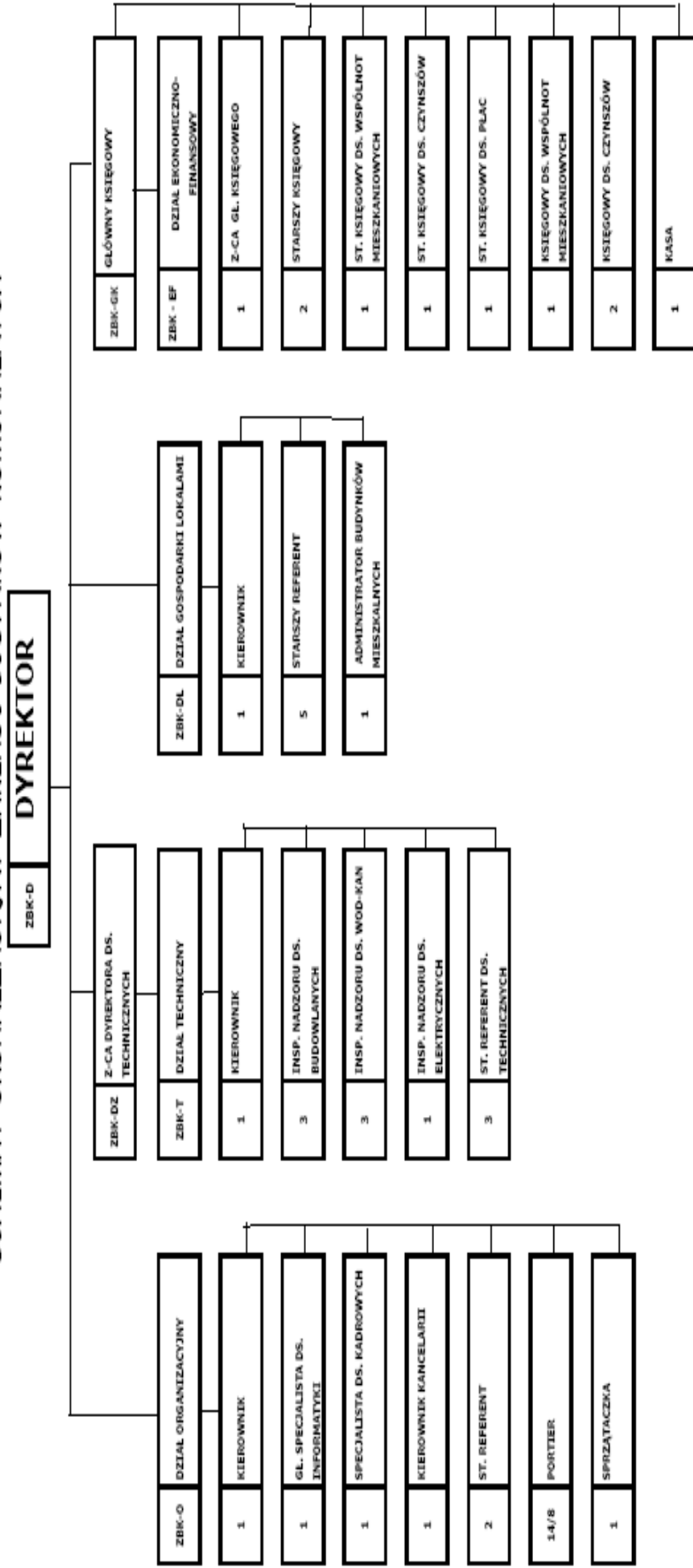
Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

**WYKRES NR 11 - LICZBA PRACOWNIKÓW ZAKŁADU
BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W LATACH 1991 - 2007**



WYKRES NR 12 - SCHEMAT ORGANIZACYJNY ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 13/2007
SCHEMAT ORGANIZACYJNY ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH



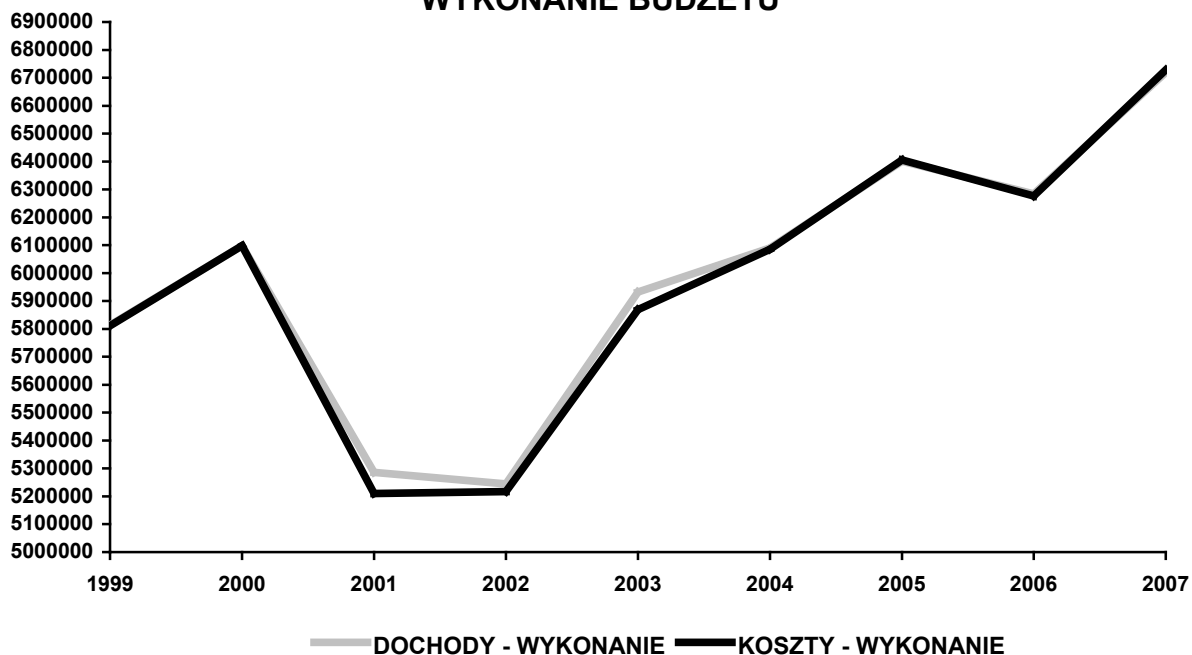
2.2. Budżet Zakładu Budynków Komunalnych w latach 1990-2007

Tabela nr 30 - Budżet Zakładu Budynków Komunalnych w latach 1999 – 2007

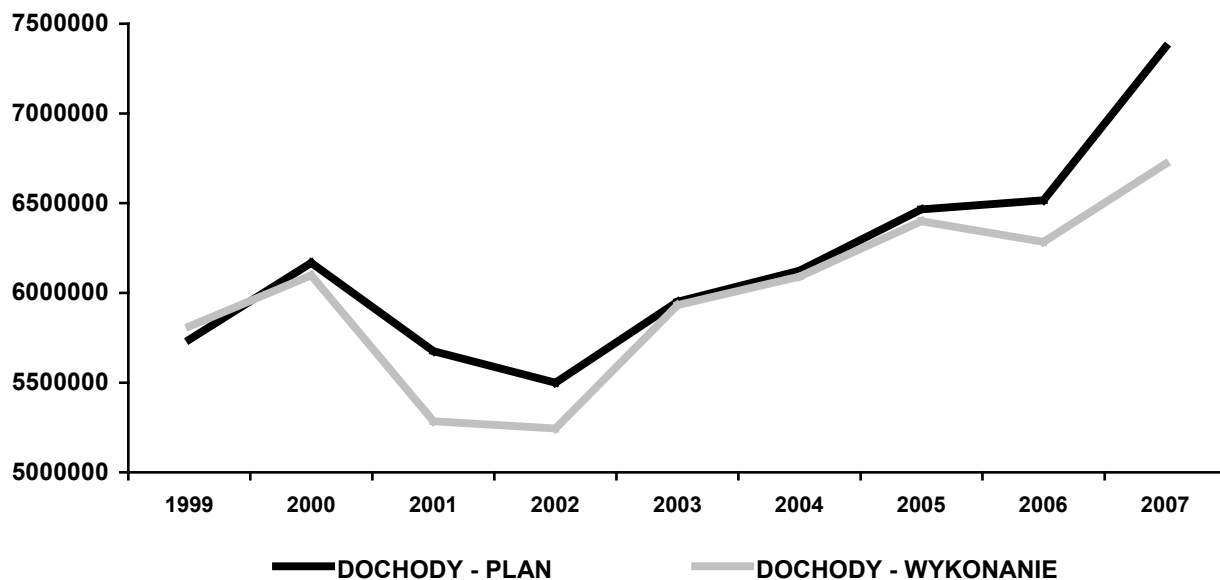
ROK	DOCHODY		KOSZTY	
	PLAN	WYKONANIE	PLAN	WYKONANIE
1999	5 740 618	5 813 689	5 740 618	5 810 714
2000	6 167 800	6 097 895	6 167 800	6 097 586
2001	5 675 110	5 285 495	5 675 110	5 209 791
2002	5 500 000	5 244 618	5 500 000	5 216 987
2003	5 950 000	5 932 177	5 950 000	5 869 583
2004	6 124 436	6 090 435	6 124 436	6 085 671
2005	6 465 000	6 400 305	6 465 000	6 405 388
2006	6 517 000	6 284 298	6 517 000	6 276 659
2007	7 370 000	6 719 382	7 370 000	6 728 754

Zródło: Zakład Budynków Komunalnych

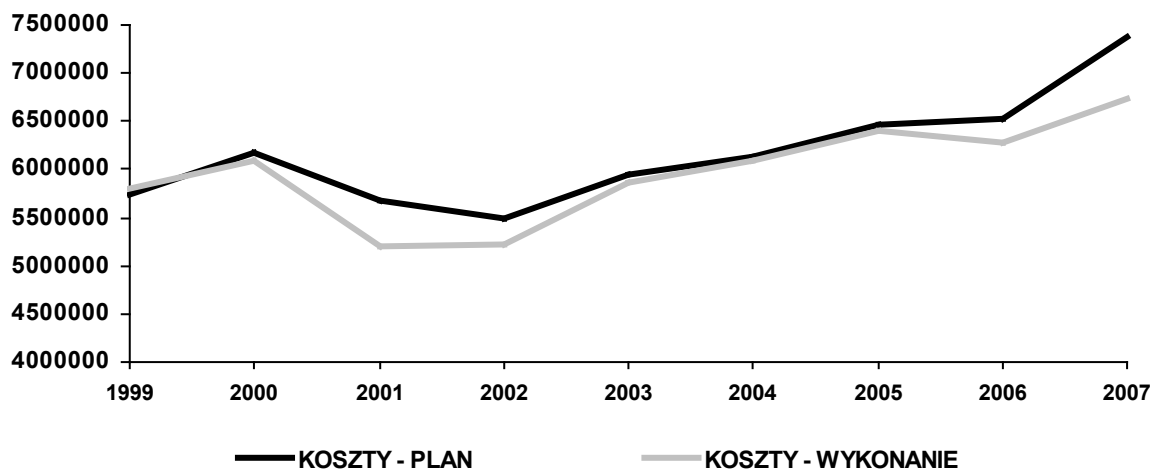
WYKRES NR 13 - BUDŻET ZAKŁADU BUDYŃKÓW
KOMUNALNYCH W LATACH 1991 - 2007 - DOCHODY I KOSZTY .
WYKONANIE BUDŻETU



**WYKRES NR 14 - BUDŻET ZAKŁADU BUDYNKÓW
KOMUNALNYCH W LATACH 1991 - 2007 - DOCHODY**



**WYKRES NR 15 - BUDŻET ZAKŁADU BUDYNKÓW
KOMUNALNYCH W LATACH 1991 - 2007 - KOSZTY**



3. POLITYKA MIESZKANIOWA

3.1. SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH

Sprzedaż lokali mieszkalnych odbywa się na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Czeladzi¹ zgodnie z którą przeznaczają się do sprzedaży na rzecz najemców lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność komunalną wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu niezbędnego do racjonalnego korzystania z lokalu i do prawidłowego funkcjonowania budynku.

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

-40% przy jednorazowej gotówkowej wpłacie ceny lokalu mieszkalnego,

-70% ceny przy równoczesnej sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w budynku,

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

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

Administrację i zarząd nieruchomością wspólną w budynkach komunalnych do czasu sprzedaży wszystkich lokali w budynku sprawuje Zakład Budynków Komunalnych w Czeladzi.

Obecnie wykupić lokale mieszkalne mogą najemcy lokali w następujących budynkach, w których uregulowane są sprawy udziałowo - terenowe:

- Waryńskiego 7-9-11
- Waryńskiego 21-23-25
- Waryńskiego 27-29
- Waryńskiego 31-33
- Waryńskiego 35-37
- Wojkowicka 7
- Spółdzielcza 7-9
- Czysta 8-10
- Grodziecka 6a-6b
- ul. Sportowa 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 9, 11, 13, 15, 17

łącznie sprzedaż prowadzona jest w 24 budynkach, co stanowi:17,5% ogółu zasobu budynków gminnych.

⁶ Uchwała Nr XLIX/264/98 Rady Miejskiej z dnia 26 lutego 1998r. w sprawie określenia warunków sprzedaży domków fińskich i lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź

Uchwała Nr XXXII/241/2001 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 22 lutego 2001r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIX/264/98 Rady Miejskiej z dnia 26 lutego 1998r.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 31 - Lokale mieszkalne wykupione na własność przez najemców w latach 1979 - 2007r

L.p.	Lata	Ilość sprzedanych lokali	Wartość sprzedaży w cenach bieżących w zł	Wskaźnik cen	Wartość sprzedaży w cenach stałych	Powierzchnia użytkowa w m ²	Cena 1 m ² powierzchni użytkowej (po udzieleniu bonifikaty)
1	1979-1989	38	12 784	81,79	1 045 617,58	1 896,17	551,44
2	1990	2	3 444	11,93	41 072,29	82,80	496,04
3	1991	0	-	7,00	-	0	-
4	1992	2	16 748	4,90	82 019,17	103,48	792,61
5	1993	1	7 468	3,62	27 030,90	46,68	579,07
6	1994	11	76 457	2,74	209 332,61	445,88	469,48
7	1995	4	28 424	2,14	60 894,38	207,46	293,52
8	1996	29	270 031	1,79	482 486,22	1 526,16	316,14
9	1997	9	98 699	1,56	153 485,63	449,50	341,46
10	1998	22	309 088	1,39	429 924,47	1 036,44	414,81
11	1999	40	647 257	1,30	839 047,53	1 999,20	419,69
12	2000	21	318 339	1,18	374 811,30	898,83	417,00
13	2001	27	449 808	1,12	501 993,62	1 213,67	413,62
14	2002	40	663 904	1,10	727 111,78	1 873,92	388,02
15	2003	47	815 701	1,09	886 270,71	2 235,26	396,50
16	2004	21	364 884	1,05	383 044,93	988,04	387,68
17	2005	6	118 613	1,03	121 955,31	327,66	372,20
18	2006	4	86 986	1,02	88 551,34	233,40	379,40
19	2007	7	187 741	1,00	187 740,60	363,41	516,61
	Ogółem:	331			6 642 388,36		

Źródło: Opracowanie własne.

**WYKRES NR 16 - SPRZEDAŻ GMINNYCH LOKALI
MIESZKALNYCH W LATACH 1979 - 2007**

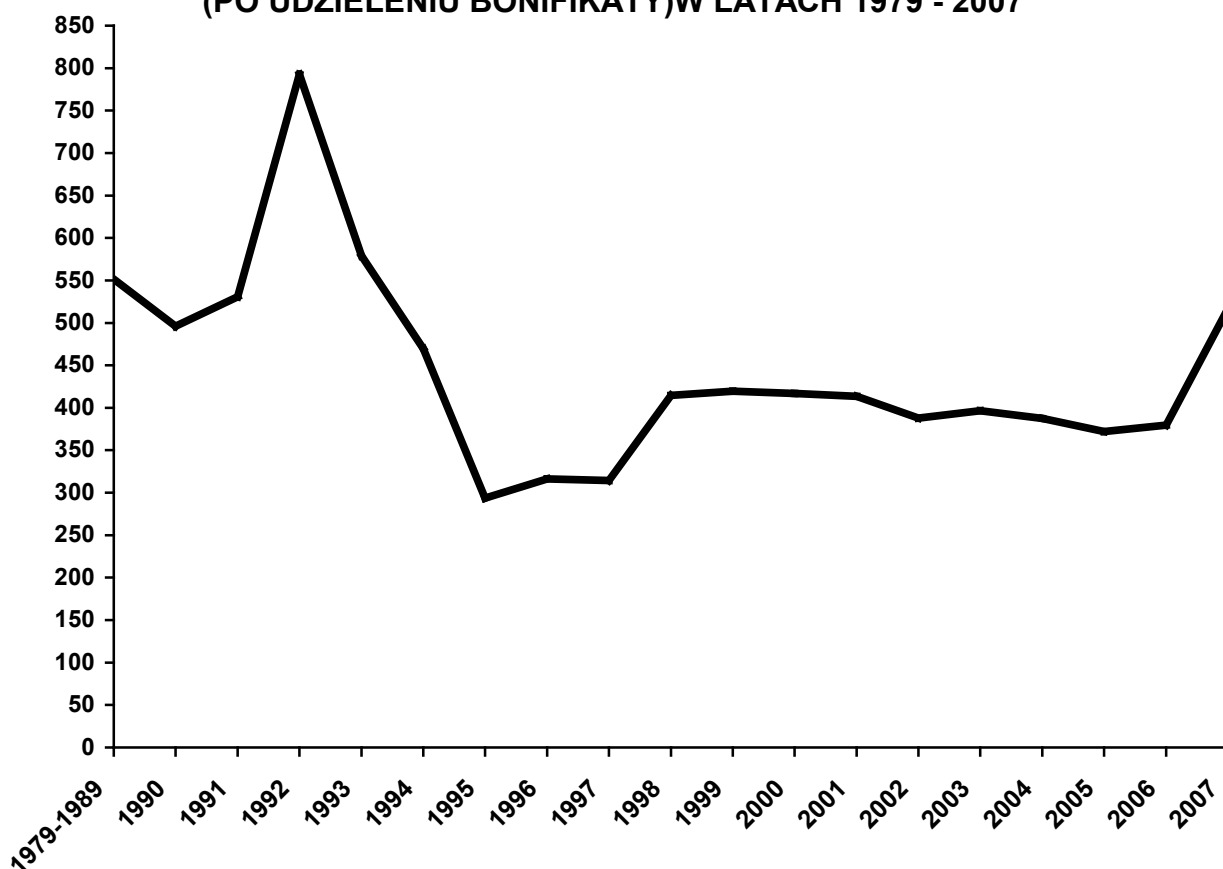


Sprzedż mieszkań – poprzez pomniejszanie dysponowanej przez gminę substancji mieszkaniowej – nie tylko narusza efektywną politykę mieszkaniową w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, ukierunkowaną obligatoryjnie przepisami prawa na pomoc dla rodzin o niskich dochodach,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

Jeżeli Gmina wyprzeda posiadane lokale, to w ramach posiadanego zasobu nie będzie można zaspokajać potrzeb mieszkaniowych ludzi najuboższych. Jedynym rozwiązaniem byłaby wtedy budowa nowych mieszkań komunalnych przy czym co najmniej nielogiczne wydaje się działanie żeby tanio sprzedawać, by drogo budować.

W 2007 Gmina dokonała sprzedaży 7 lokali mieszkalnych a pozyskała 37 lokali z adaptacji budynku przy ul. Szpitalnej 5 i 18 lokali na skutek zakupu nieruchomości przy ul. Bytomskiej 70.

**WYKRES NR 17 - KSZTAŁTOWANIE SIĘ CENY 1m²
POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ LOKALI MIESZKALNYCH
(PO UDZIELENIU BONIFIKATY)W LATACH 1979 - 2007**



W roku 2007 koszt 1m² lokalu mieszkalnego po udzieleniu bonifikaty wyniósł: 516,61 podczas gdy wielkość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na czwarty kwartał 2007r. i pierwszy kwartał 2008r. w woj. śląskim wynosi **3.140,- zł**.

Łatwo można przeliczyć, że na obecnych warunkach, tj. przy udzieleniu 40% bonifikaty trzeba by sprzedać ponad 6 lokali mieszkalnych aby wybudować za to jeden nowy.

W ślad za spadkiem ilości sprzedanych lokali mieszkalnych w latach 2004 – 2007 idzie znaczny wzrost zawartych umów najmu z osobami oczekującymi na lokal mieszkalny.

3.2. ZASADY PRZYDZIAŁU MIESZKAŃ.

Ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa podstawy ochrony osób najuboższych przed skutkami rynkowych zasad gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz obowiązki gminy, do których należy zaliczyć:

- dostarczanie lokali socjalnych
- dostarczanie lokali zamiennych
- dostarczanie lokali gospodarstwom domowym i niskich dochodach

Zasób gminny jest jednym ze środków służących do realizacji powyższych celów. Innym sposobem realizacji zadań może być najmowanie lokali od innych właścicieli i podnajmowanie ich gospodarstwom domowym spełniającym określone kryteria dochodowe. Przy czym przez zmianę Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych możliwość najmu lokalu w zasobie spółdzielczym została zlikwidowana, przez przepisy, które nakazują spółdzielniom sprzedaż w trybie przetargowym każdego odzyskanego, wolnego lokalu mieszkalnego.

Zobowiązaniami wynikającym z ustawy są również:

- planowanie i realizacja wieloletnich działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym także na rzecz członków wspólnoty o niższych dochodach;
- opracowanie i uchwalenie wieloletniego programu mieszkaniowego
- opracowanie zasad wynajmowania lokali;
- opracowania prognozy wielkości i stanu technicznego zasobu gminy z wyodrębnieniem lokali socjalnych.

Obecnie umowa najmu lokalu mieszkalnego ma charakter umowy cywilnoprawnej tj. wynajmujący proponuje potencjalnemu najemcy (lokatorowi) zawarcie umowy najmu lokalu, zaś ten propozycję przyjmuje lub odrzuca.

Propozycja zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub socjalnego może być skierowana wyłącznie do osób, które spełniają kryteria dochodowe. W myśl ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Art. 21, ust. 3, pkt. 1) rada gminy musi w uchwale określić wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającego oddanie w najem lokalu mieszkalnego lub socjalnego.

Osoby, których dochody przekraczają tą kwotę muszą samodzielnie rozwiązywać swoje problemy mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 5, ust. 2 wyżej cytowanej ustawy umowę najmu gminnego lokalu mieszkalnego zawiera się na czas nieoznaczony, chyba, że lokator żąda zawarcia umowy na czas oznaczony.

Natomiast art. 23, ust. 1 mówi, że w stosunku do lokali socjalnych umowa najmu może być zawarta wyłącznie na czas oznaczony.

Obecnie w Czeladzi obowiązuje Uchwała Rady Miejskiej w Czeladzi Nr XXXVIII/ 529 /2004 z dnia 13 października 2004 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, która określa zasady przydziału mieszkań komunalnych i socjalnych.

Uchwała zmienia poprzednie zasady wynajmowania mieszkań obowiązujących od 27.06.2002 r.

Zakład Budynków Komunalnych nie widzi obecnie potrzeby wprowadzenia dalszych zmian w tym zakresie.

3.3. ZAWARTE UMOWY NAJMU I LICZBA OCZEKUJĄCYCH NA LOKAL MIESZKALNY.

Tabela nr 32 – Ilość złożonych wniosków i załatwionych poza listą osób oczekujących na mieszkanie komunalne i socjalne w latach 2000 – 2007

ROK	POZA LISTĄ OCZEKUJĄCYCH				
	Łącznie komunalne i socjalne	Wstąpienie w stosunek najmu po zgonie głównego Najemcy		Zamiana z kontrahentem	
		Lokale komunalne	Lokale socjalne	Lokale komunalne	Lokale socjalne
2000	67	20	0	47	0
2001	67	17	0	50	0
2002	62	18	0	44	0
2003	37	20	0	17	0
2004	50	18	3	32	0
2005	52	16	1	35	0
2006	56	24	0	28	4
2007	58	35	12	10	1

Źródło: Dział Lokalowy - ZBK

Tabela nr 33 – Ilość złożonych wniosków objętych listą osób oczekujących na mieszkanie komunalne i socjalne w latach 2000 – 2007

ROK	Łącznie komunalne i socjalne	Lokale komunalne			Lokale socjalne			
		Łącznie komunalne	Zamiana z Dysponentem	O najem lokalu komunalnego	Łącznie socjalne	Zamiana z Dysponentem	O najem lokalu socjalnego	Wskazanie lokalu socjalnego na mocy wyroku sądowego
2000	174	91	14	77	83	3	58	22
2001	156	73	6	67	83	1	76	6
2002	186	75	14	61	111	1	79	31
2003	179	83	14	69	96	3	62	31
2004	163	90	11	79	73	2	65	6
2005	207	93	15	78	114	4	55	55
2006	214	71	17	54	143	5	41	97
2007	318	142	25	117	176	8	83	85

Źródło: Dział Lokalowy - ZBK

**WYKRES NR 18- ILOŚĆ ZŁOŻONYCH WNIOSKÓW
NA KOMUNALNE I SOCJALNE LOKALE
MIESZKALNE W LATACH 2000 - 2007**

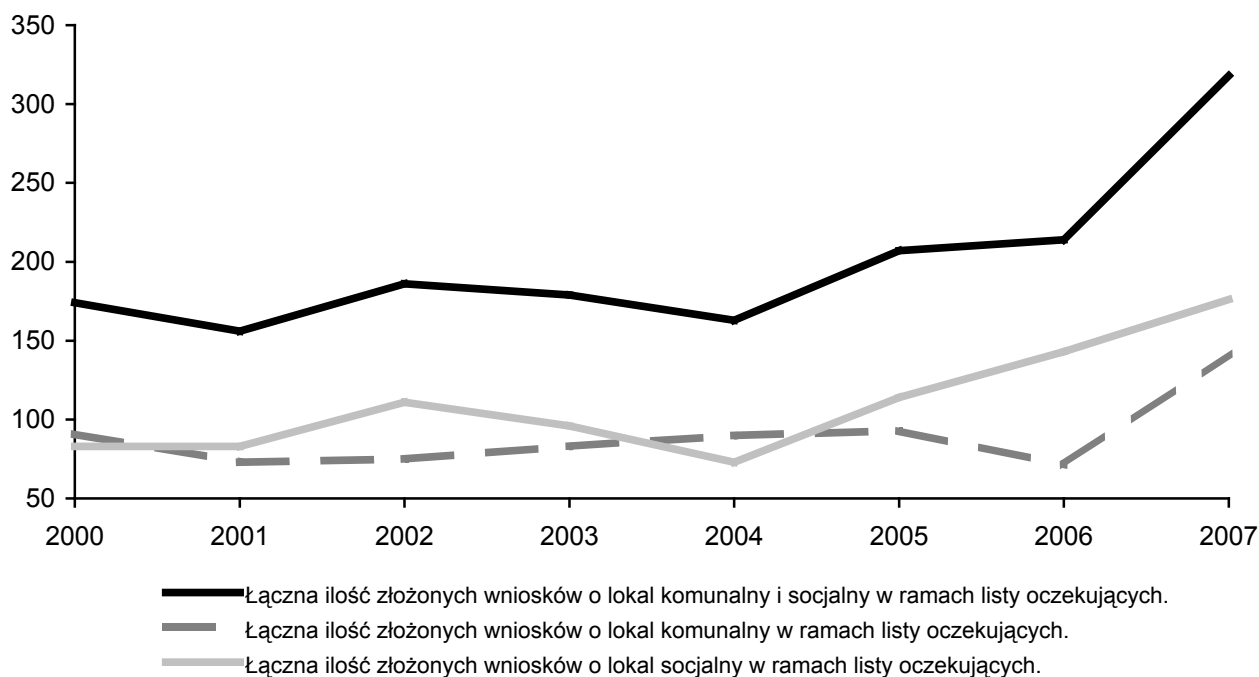


Tabela nr 34 – Ilość osób ujętych na liście oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego w latach 1996 – 2007

Rok	KOMUNALNE				SOCJALNE			
	Łączna ilość osób oczekujących na lokal komunalny i socjalny	Łączna ilość osób oczekujących na lokal komunalny	Zamiana z Dysponentem	Na lokal komunalny	Łączna ilość osób oczekujących na lokal socjalny	Zamiana z dysponentem	Na lokal socjalny	Na mocy wyroku sądowego (rejestr)
1996	160	151	33	118	8	0	8	0
1997	196	169	33	136	27	0	27	0
1998	190	109	25	84	60	0	60	0
1999	203	132	13	119	71	0	71	0
2000	263	206	23	183	57	3	32	22
2001	260	205	13	192	55	1	48	6
2002	267	180	12	168	87	1	55	31
2003	272	172	15	157	100	4	65	31
2004	270	185	19	166	85	6	73	6
2005	329	170	24	146	159	10	96	53
2006	339	148	22	126	191	8	87	53
2007	437	228	50	178	219	9	89	85

Źródło: Dział Lokalowy - ZBK

WYKRES NR 19 - LICZBA OSÓB OCZEKUJĄCYCH NA WSKAZANIE KOMUNALNYCH I SOCJALNYCH LOKALI MIESZKALNYCH W RAMACH LISTY OCZEKUJĄCYCH W LATACH 1996 - 2007

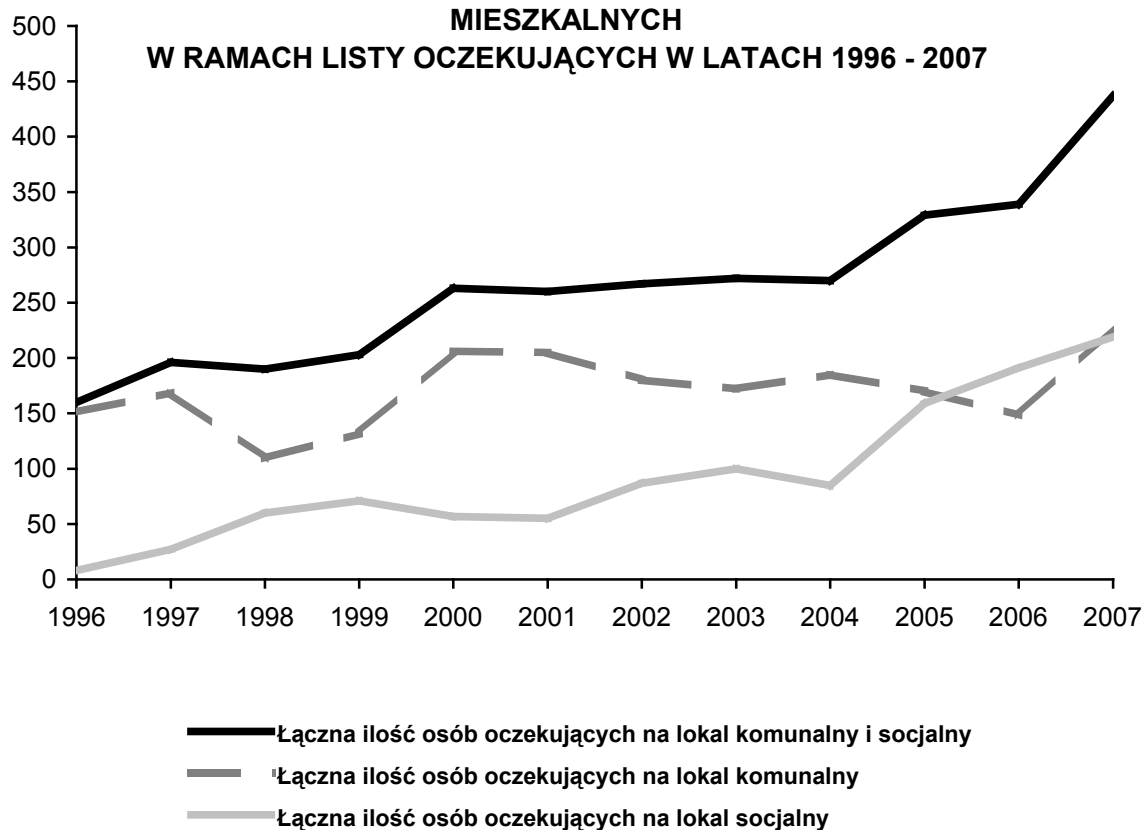


Tabela nr 35 – Ilość wniosków załatwionych w trybie zawarcia umowy najmu w latach 2000 – 2007

Rok	Komunalne						Socjalne				
	Łącznie wnioski załatwione	Łącznie załatwione wnioski o najem lokalu komunalnego	W trybie zamiany z dysponentem	W trybie zamiany z kontrahentem	W trybie realizacji listy	W trybie wstąpienia w stosunek najmu po zgonie gł. Najemcy	Łącznie wnioski załatwione o najem lokalu socjalnego	W trybie zamiany z dysponentem	W trybie zamiany z kontrahentem	W trybie realizacji listy	Z mocy wyroku sądowego
2000	101	47	11	43	21	15	54	3	0	43	8
2001	98	57	11	29	25	21	41	8	0	30	3
2002	92	57	6	33	34	17	35	4	0	27	4
2003	92	77	8	25	31	13	15	0	0	11	4
2004	108	77	15	25	27	11	31	2	0	28	1
2005	128	108	5	35	52	16	20	0	0	18	2
2006	97	72	10	14	32	16	25	1	4	19	1
2007	64	46	3	14	21	8	18	0	1	15	2

Źródło: Dział Lokalowy - ZBK

**WYKRES NR 20 – ILOŚĆ ZAŁATWIONYCH WNIOSKÓW
O ZAWARCIE UMOWY NAJMU W LATACH
2000 - 2007**

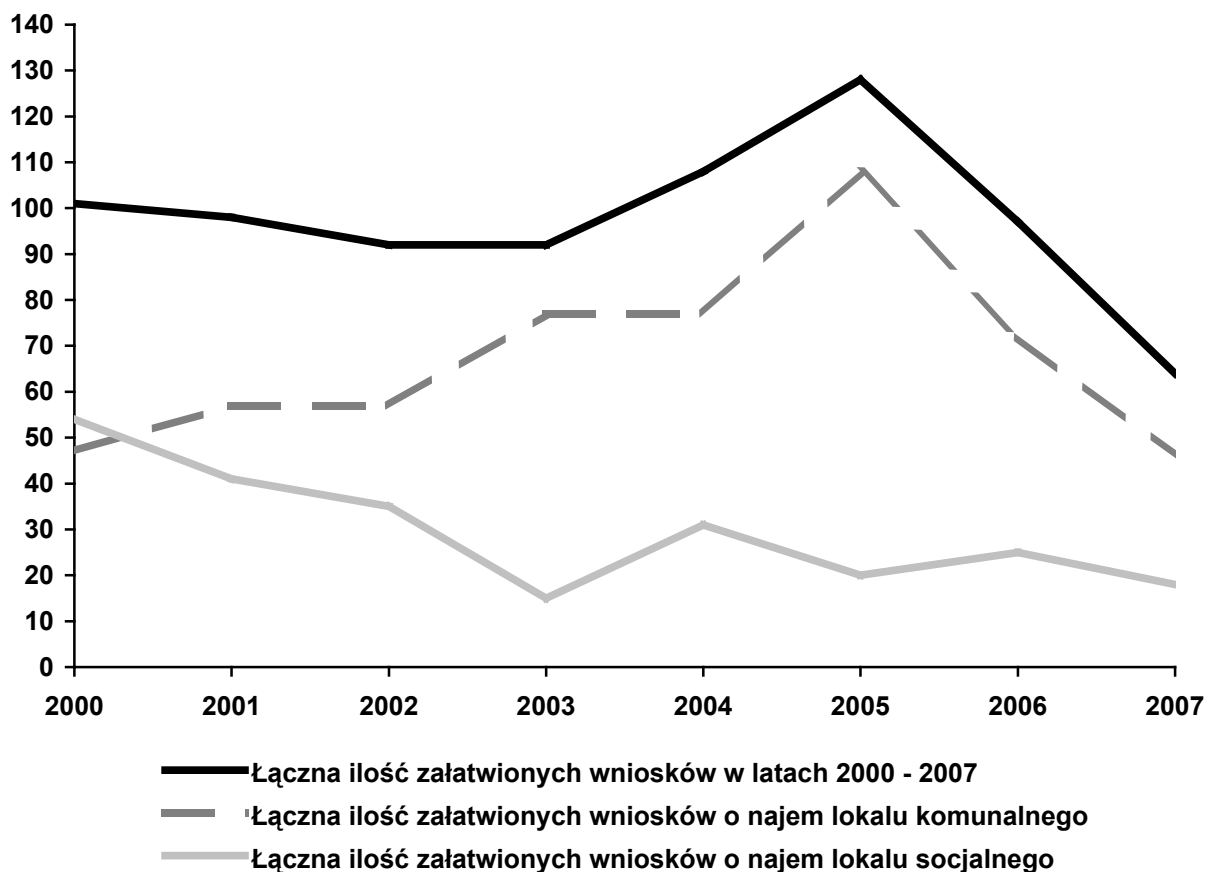


Tabela nr 36 – Odzysk lokali mieszkalnych do dyspozycji Gminy w latach 2000 - 2007

Rok	Łączna ilość odzyskanych mieszkań	Lokale komunalne			Lokale socjalne				
		Łączna ilość odzyskanych lokali komunalnych	Garsoniera	1p+k	2,3,4p+k	Łączna ilość odzyskanych lokali socjalnych	Pojedynka	1p+k	2p+k
2000	68	31	3	15	13	37	14	21	2
2001	63	38	4	20	14	25	9	16	0
2002	58	34	2	21	11	24	6	17	1
2003	44	37	5	17	15	7	2	3	2
2004	43	24	1	14	9	19	16	2	1
2005	57	43	6	19	18	14	9	5	0
2006	50	37	1	11	25	13	6	3	3
2007	47	32	15	7	20	15	9	4	2

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

3.4. POLITYKA CZYNSZOWA

Polityka państwa kształtuje optymalną wartość czynszu najmu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości **3% wartości odtworzeniowej**, która obecnie wynosi **3.140,00-zł.**(IV kwartał 2007r i I kwartał 2008r), przy jednoczesnej możliwości ustalenia czynszów wyższych – tzw. wolnych.

Przy wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej 3.140,-zł wartość stawki czynszu **winna więc wynosić 7,85 zł/1m2.**

W poniższej tabeli przedstawiono jak kształtowała się Wysokość wskaźników przeliczeniowych kosztów odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego w latach w okresie od IV kwartału 1994 do I kwartału 2008r.

Tabela nr 37 - Wysokość wskaźników przeliczeniowych kosztów odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego w latach w okresie od IV kwartału 1994 do I kwartału 2008r.

OKRES OBOWIĄZYWANIA	WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA	OKRES OBOWIĄZYWANIA	WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA
IV kwartał 1994r.	940,00	III kwartał 2001r.	2 332,00
I kwartał 1995 r.	970,00	IV kwartał 2001 r.	2 366,00
II kwartał 1995 r.	990,00	I kwartał 2002 r.	2 366,00
III kwartał 1995	1 025,00	II kwartał 2002 r.	2 626,00
IV kwartał 1995 r.	1 061,00	III kwartał 2002 r.	2 626,00
I kwartał 1996 r.	1 097,00	IV kwartał 2002 r.	2 637,00
II kwartał 1996 r.	1 097,00	I kwartał 2003 r.	2 637,00
III kwartał 1996 r.	1 156,00	II kwartał 2003 r.	2 531,00
IV kwartał 1996 r.	1 203,00	III kwartał 2003r.	2 531,00
I kwartał 1997 r.	1 383,00	IV kwartał 2003 r.	2 331,00
II kwartał 1997 r.	1 383,00	I kwartał 2004 r.	2 331,00
III kwartał 1997 r.	1 535,00	II kwartał 2004 r.	2 474,00
IV kwartał 1997 r.	1 704,00	III kwartał 2004 r.	2 474,00
I kwartał 1998 r.	1 716,00	IV kwartał 2004 r.	2 505,00
II kwartał 1998 r.	1 763,00	I kwartał 2005 r.	2 505,00
III kwartał 1998 r.	1 841,00	II kwartał 2005 r.	2 695,00
IV kwartał 1998 r.	1 892,00	III kwartał 2005 r.	2 695,00
I kwartał 1999 r.	1 944,00	IV kwartał 2005 r.	2 693,00
II kwartał 1999 r.	1 901,00	I kwartał 2006 r.	2 693,00
III kwartał 1999	1 941,00	II kwartał 2006 r.	2 749,00
IV kwartał 1999 r.	1 982,00	III kwartał 2006 r.	2 749,00
I kwartał 2000 r.	2 028,00	IV kwartał 2006 r.	2 915,00
II kwartał 2000 r.	2 057,00	I kwartał 2007 r.	2 915,00
III kwartał 2000	2 086,00	II kwartał 2007 r.	3 140,00
IV kwartał 2000 r.	2 116,00	III kwartał 2007 r.	3 140,00
I kwartał 2001 r.	2 146,00	IV kwartał 2007 r.	3 140,00
II kwartał 2001 r.	2 286,00	I kwartał 2008 r.	3 140,00

Dotychczasowa wysokość ustalonych stawek czynszów w zasobach gminy Czeladź nie jest tak drastyczna przynajmniej w porównaniu ze stawką wynikającą ze stawki odtworzeniowej. Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy przewiduje powolny lecz systematyczny wzrost stawek.

Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy przy czym termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

Jeżeli poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela przekracza omawiane wyżej 3% wartości odtworzeniowej lokalu to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

Powyższe ma zastosowanie również w przypadku gdy przy podwyżce poziom rocznego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela przekroczyłby 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Obecnie (od 1.01.2008r.) stawka czynszu najmu mieszkania w blokach na osiedlu Nowe Miasto wynosi 5,17 tj. 1,98 % wartości odtworzeniowej.

Od 1.07.2007r. do 31.12.2007r. obowiązywała stawka 4,83 zł/1m² i kształtowała się na wysokości 1,95 % wartości odtworzeniowej.

Sukcesywny wzrost procentowy stawek czynszowych określa Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wysokość stawek w poszczególnych latach jest zgodna z założeniami tego programu

Stawki czynszu są zróżnicowane w zależności od:

- Strefy położenia budynku
- Wiek budynku
- Wyposażenie technicznego lokalu
- Usytuowania na kondygnacji budynku
- Funkcjonalność izb mieszkalnych
- Stan techniczny budynku
- Sposób ogrzewania mieszkania (upusty dla ogrzewania ekologicznego założonego na koszt najemcy).

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

Dążeniem jest pokrywanie wpływami z czynszów nie tylko wydatków na bieżące utrzymanie substancji mieszkaniowej na właściwym poziomie, ale także na poprawę standardu czy powiększenie substancji.

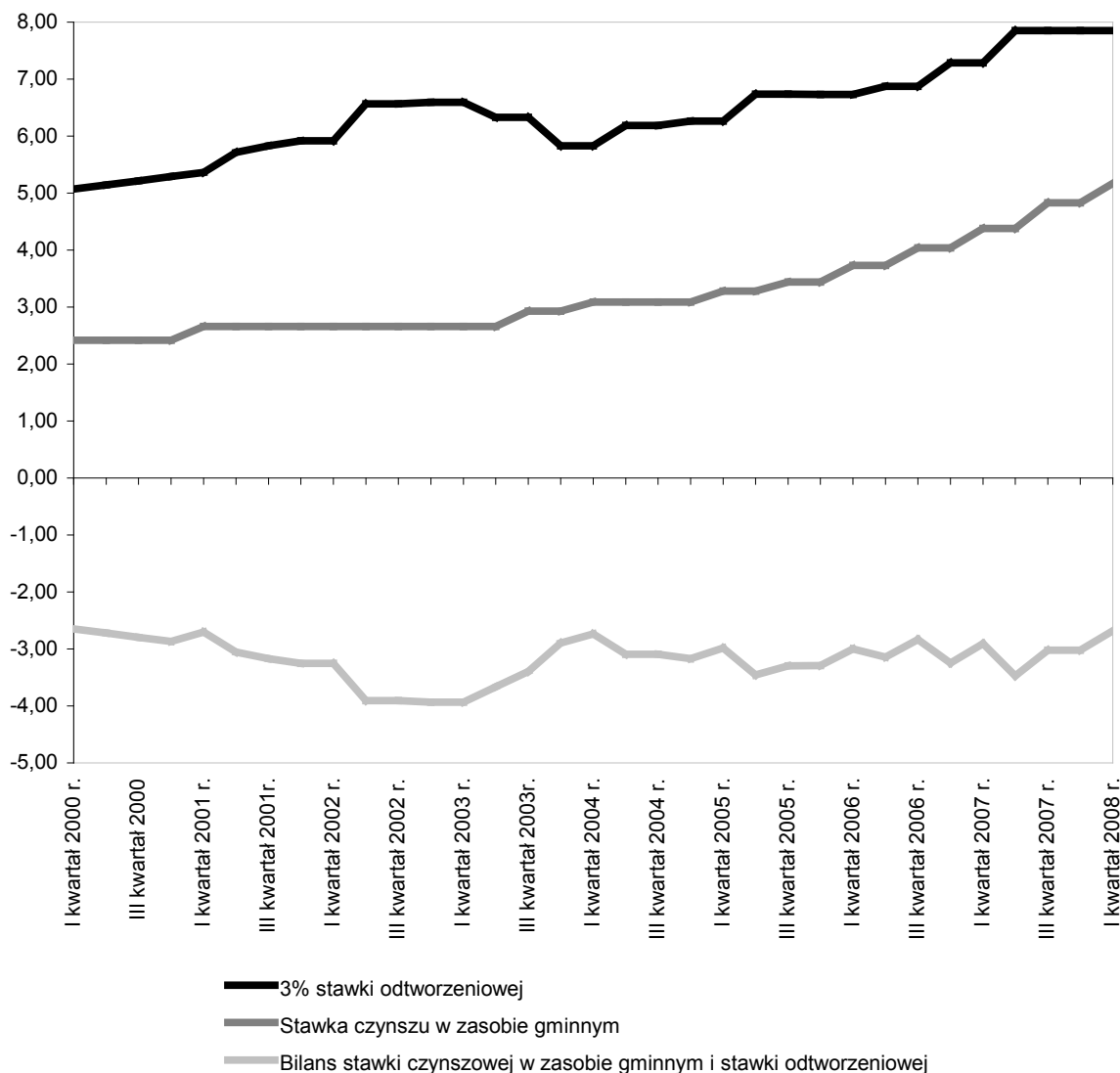
Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 38 – Stawka czynszu obowiązująca w zasobie gminnym a stawka odtworzeniowa w latach 2000 - 2007

	3% stawki odtworzeniowej	Stawka czynszu w zasobie gminnym	Udział % stawki gminnej w stawce odtworzeniowej	różnica
I kwartał 2000 r.	5,07	2,42	0,48	-2,65
II kwartał 2000 r.	5,14	2,42	0,47	-2,72
III kwartał 2000	5,22	2,42	0,46	-2,80
IV kwartał 2000 r.	5,29	2,42	0,46	-2,87
I kwartał 2001 r.	5,37	2,66	0,50	-2,71
II kwartał 2001 r.	5,72	2,66	0,47	-3,06
III kwartał 2001r.	5,83	2,66	0,46	-3,17
IV kwartał 2001 r.	5,92	2,66	0,45	-3,26
I kwartał 2002 r.	5,92	2,66	0,45	-3,26
II kwartał 2002 r.	6,57	2,66	0,41	-3,91
III kwartał 2002 r.	6,57	2,66	0,41	-3,91
IV kwartał 2002 r.	6,59	2,66	0,40	-3,93
I kwartał 2003 r.	6,59	2,66	0,40	-3,93
II kwartał 2003 r.	6,33	2,66	0,42	-3,67
III kwartał 2003r.	6,33	2,93	0,46	-3,40
IV kwartał 2003 r.	5,83	2,93	0,50	-2,90
I kwartał 2004 r.	5,83	3,09	0,53	-2,74
II kwartał 2004 r.	6,19	3,09	0,50	-3,10
III kwartał 2004 r.	6,19	3,09	0,50	-3,10
IV kwartał 2004 r.	6,26	3,09	0,49	-3,17
I kwartał 2005 r.	6,26	3,28	0,52	-2,98
II kwartał 2005 r.	6,74	3,28	0,49	-3,46
III kwartał 2005 r.	6,74	3,44	0,51	-3,30
IV kwartał 2005 r.	6,73	3,44	0,51	-3,29
I kwartał 2006 r.	6,73	3,73	0,55	-3,00
II kwartał 2006 r.	6,87	3,73	0,54	-3,14
III kwartał 2006 r.	6,87	4,04	0,59	-2,83
IV kwartał 2006 r.	7,29	4,04	0,55	-3,25
I kwartał 2007 r.	7,29	4,38	0,60	-2,91
II kwartał 2007 r.	7,85	4,38	0,56	-3,47
III kwartał 2007 r.	7,85	4,83	0,62	-3,02
IV kwartał 2007 r.	7,85	4,83	0,62	-3,02
I kwartał 2008 r.	7,85	5,17	0,66	-2,68

Źródło: Opracowanie własne

WYKRES NR 21 - STAWKA CZYNSZOWA W ZASOBIE GMINNYM A STAWKA ODTWORZENIOWA



Na podstawie wyżej przedstawionych danych można stwierdzić, że stawka czynszowa w zasobie gminnym sporo odbiega od stawki odtworzeniowej, choć w ostatnim okresie zaczyna się do niej coraz bardziej przybliżać na skutek realizacji przyjętej w 2003r. polityki mieszkaniowej.

Poniższa tabela oraz wykres przedstawia, że gminna stawka czynszowa jest i tak wysoka w stosunku do stawek czynszów u innych dysponentów lokali mieszkalnych, być może dlatego że nie zmiierzą oni do ustalenia stawki na poziomie stawki odtworzeniowej lecz ustalają je na poziomie potrzeb bieżącej eksploatacji.

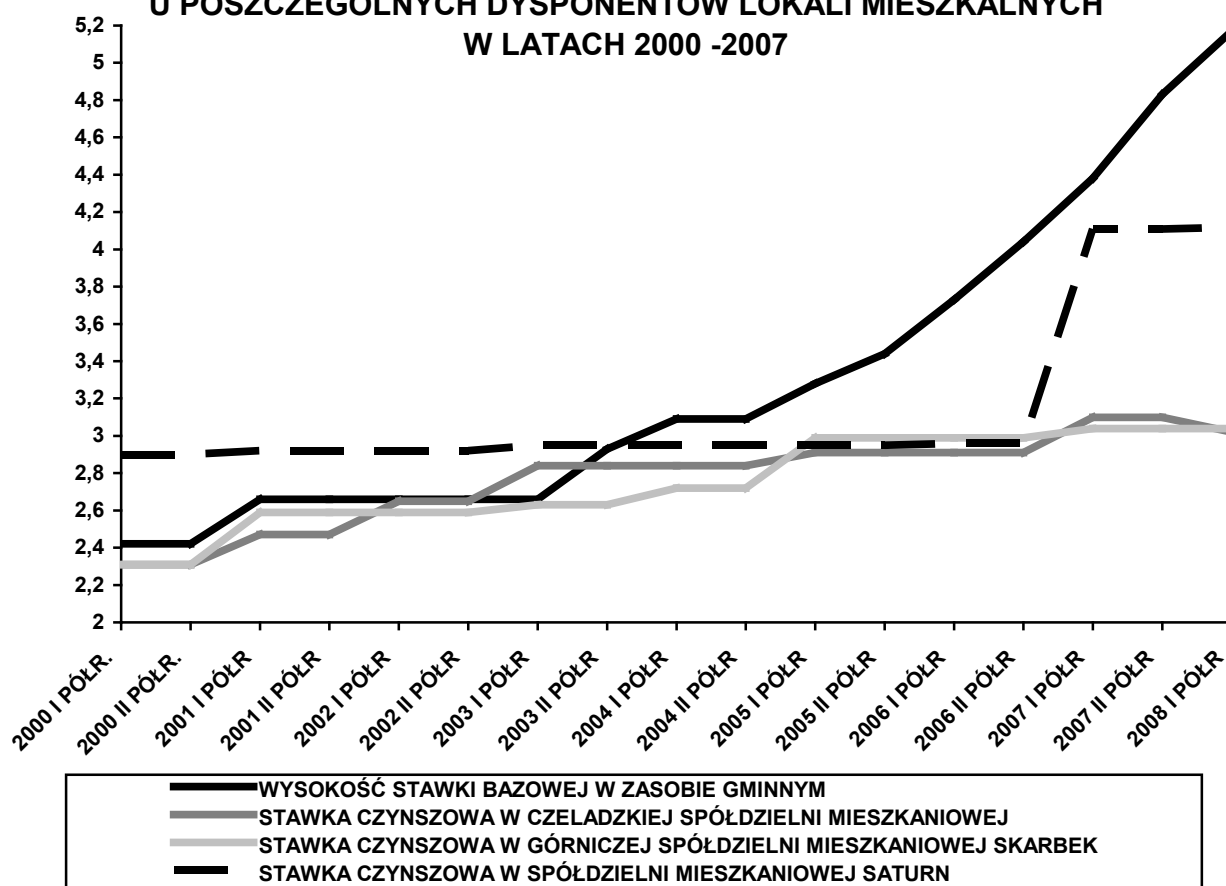
Należy tu mieć na uwadze fakt, że zasób spółdzielczy jest „młodszy” i nie wymaga tak wysokich nakładów na utrzymanie jak zasób gminny.

Poniżej można prześledzić jak w latach 2000-2007 kształtowały się stawki czynszów w gminnych lokalach mieszkalnych oraz u innych dysponentów lokali mieszkalnych posiadających swoje zasoby mieszkaniowe na terenie Czeladzi

Tabela nr 39. Stawki czynszu najmu mieszkań u poszczególnych dysponentów lokali mieszkalnych w latach 2000 - 2008

Rok	Wysokość stawki bazowej w zasobie gminnym	Stawka czynszowa w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej	Stawka czynszowa w Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN	Stawka czynszowa w Górnicznej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBK
2000 – I PÓŁROCZE	2,42	2,31	2,90	2,31
2000 – II PÓŁROCZE				
2001 – I PÓŁROCZE	2,66	2,47	2,92	2,59
2001 – II PÓŁROCZE				
2002 – I PÓŁROCZE	2,66	2,65	2,92	2,59
2002 – II PÓŁROCZE				
2003 – I PÓŁROCZE	2,66	2,79	2,95	2,63
2003 – II PÓŁROCZE	2,93			
2004 – I PÓŁROCZE	3,09	2,84	2,95	2,72
2004 – II PÓŁROCZE				
2005 – I PÓŁROCZE	3,28	2,91	2,95	2,99
2005 – II PÓŁROCZE	3,44			
2006 – I PÓŁROCZE	3,73	2,91	2,96	2,99
2006 – II PÓŁROCZE	4,04			
2007 – I PÓŁROCZE	4,38	2,91	4,11	3,04
2007 – II PÓŁROCZE	4,83	3,10		
2008 – I PÓŁROCZE	5,17	3,02	4,12	3,04

WYKRES NR 22 - KSZTAŁTOWANIE SIĘ STAWEK CZYNSZOWYCH U POSZCZEGÓLNYCH DYSPOONENTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2000 -2007



Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Wraz ze wzrostem stawek czynszowych w zasobie gminnym systematycznie wzrastają zaległości z tytułu nieterminowego regulowania tych należności.

Tabela nr 40 - Stan zaległości czynszowych w latach 2003 - 2007

STAN ZALEGŁOŚCI W ZŁ.	2003	2004	2005	2006		2007 PROGNOZA NA 31.12.07	
				Czynsz w zł	Media w zł	Czynsz w zł	Media w zł
Zaległości ogółem (czynsze +media)	902 306,55	1 041 723,84	1 248 167,98	460 666	1 124 115	675 000	1 085 000
W tym:							
- do 3 miesięcy	161 014,37	129 897,60	147 054,45	132 914	65 299	153 000	58 000
- powyżej 3 miesięcy	741 292,18	911 826,24	1 101 113,53	327 752	1 058 815	522 000	1 027 000
				czynsz	media	czynsz	media
Liczba lokali zadłużonych	1 254	1 310	1 364	939	1 252	1 020	1 550
W tym							
- do 3 miesięcy	773	800	808	559	692	610	875
- powyżej 3 miesięcy	481	510	556	380	560	410	675

Zaległości czynszowe poddawane są systematycznej i bardzo skrupulatnej kontroli i analizie.

W ramach procedury windykacyjnej podejmowane są czynności upominawcze, ugodowe (rozkładanie na raty), sądowe (wnioski o nakaz zapłaty) i egzekucyjne (wnioski do komornika).

W 2007r. wobec osób zadłużonych zastosowano następujące czynności materialno - techniczne:

- pisma wzywające do zapłaty
- pisma wzywające do zapłaty w terminie jednomiesięcznym
- ostateczne wezwania do zapłaty
- ugody dot. rozłożenia zaległości na raty
- wnioski do sądu o nakaz zapłaty
- wnioski do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

Na pokrycie części należności czynszowych lokatorzy znajdujący się w trudnej sytuacji materialnej uzyskują pomoc MOPS-u w formie dodatków mieszkaniowych, które zostaną opisane w dalszej części programu.

Poniższe tabele i wykres przedstawiają jak kształtował się poziom zaległości czynszowych w latach 2000 –2007 u poszczególnych dysponentów lokali mieszkalnych tj. Gmina, Czeladzka Spółdzielnia Mieszkaniowa, Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa SKARBK oraz spółdzielnia Mieszkaniowa SATURN.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 41 – Zmiany w strukturze zadłużenia w gminnym zasobie mieszkalnym w latach 2000 - 2007

ROK	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań zadłużonych	Udział mieszkań zadłużonych w ogólnej liczbie mieszkań w %	Poziom zadłużenia w zł.	Poziom zadłużenia przypadający na 1 lokal mieszkalny w zł. 5 : 2
1	2	3	4	5	6
2000	2535	1348	53,17	646 264	254,94
2001	2535	1420	56,02	749 647	295,72
2002	2530	1337	52,84	831 088	328,49
2003	2525	1254	49,66	902 307	357,35
2004	2539	1310	51,59	1 041 724	410,29
2005	2539	1364	53,72	1 248 168	491,60
2006	2542	939	36,94	1 584 781	623,44
2007	2542	1020	40,12	1 760 000	692,37

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Zakładu Budynków Komunalnych

Tabela nr 42 – Zmiany w strukturze zadłużenia w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2000 - 2007

ROK	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań zadłużonych	Udział mieszkań zadłużonych w ogólnej liczbie mieszkań w %	Poziom zadłużenia w zł.	Poziom zadłużenia przypadający na 1 lokal mieszkalny w zł. 5 : 2
1	2	3	4	5	6
2000	5507	1871	33,98	1 314 000	238,60
2001	5508	1791	32,52	1 570 000	285,04
2002	5508	2185	39,67	2 226 000	404,14
2003	5509	2396	43,00	2 757 000	500,45
2004	5510	2020	36,67	2 678 000	486,02
2005	5511	1896	34,40	2 687 000	485,94
2006	5511	2038	36,98	2 508 000	455,09
2007	5511	2067	37,51	2 612 000	473,96

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Czeladzkiej Spółdzielni mieszkaniowej

Tabela nr 43 – Zmiany w strukturze zadłużenia w Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBK w latach 2000 - 2007

ROK	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań zadłużonych	Udział mieszkań zadłużonych w ogólnej liczbie mieszkań w %	Poziom zadłużenia w zł.	Poziom zadłużenia przypadający na 1 lokal mieszkalny w zł. 5 : 2
1	2	3	4	5	6
2000	211	76	36,02	71 000	336,49
2001	211	59	27,96	84 000	398,10
2002	211	70	33,17	78 000	369,67
2003	211	92	43,60	163 000	772,51
2004	211	121	57,34	235 000	1 113,74
2005	211	121	27,34	263 000	1 246,44
2006	211	84	39,81	239 000	1 132,70
2007	211	86	40,76	263 000	1 246,44

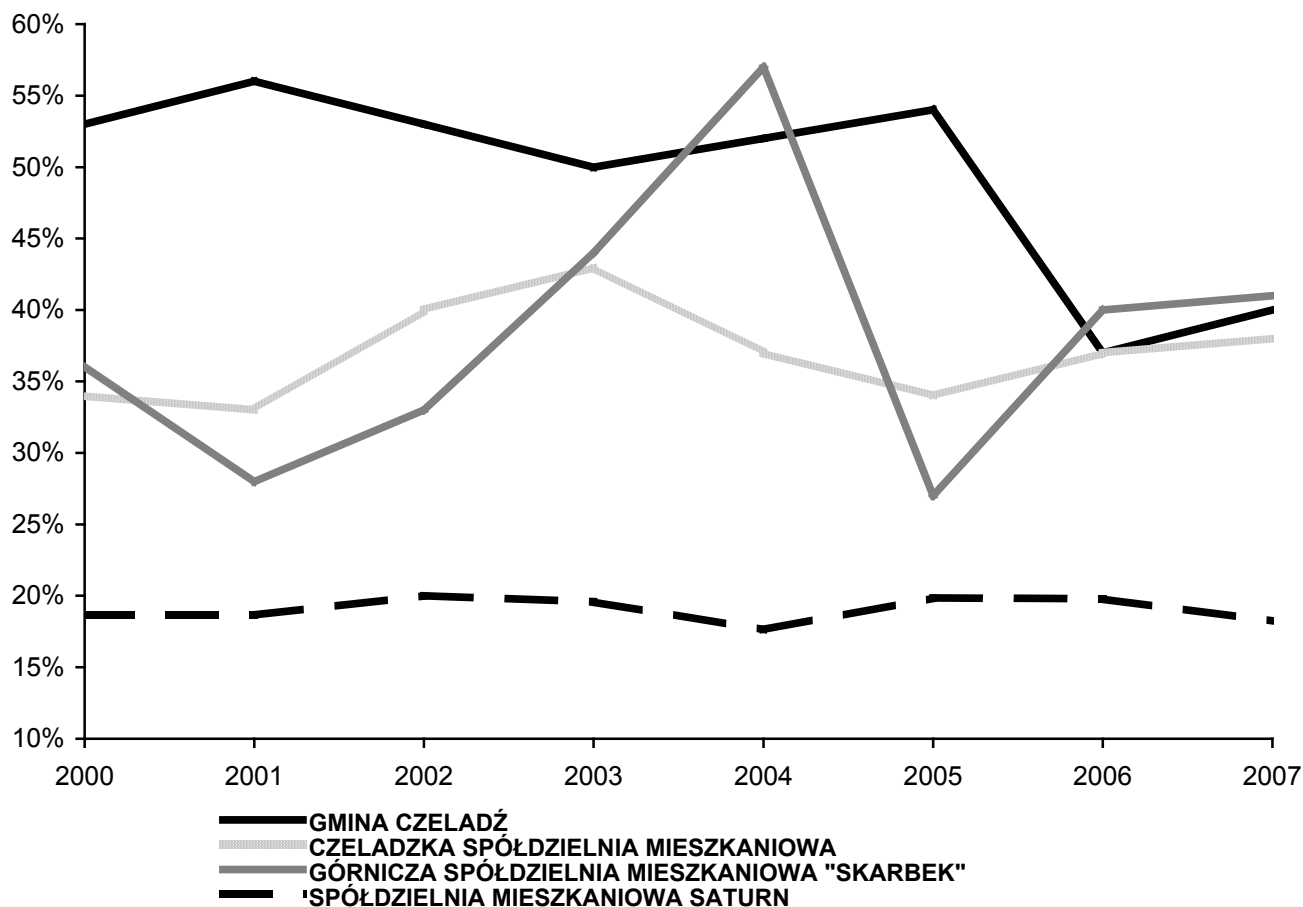
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SKARBK”

**Tabela nr 44 – Zmiany w strukturze zadłużenia w Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN
w latach 2000 - 2007**

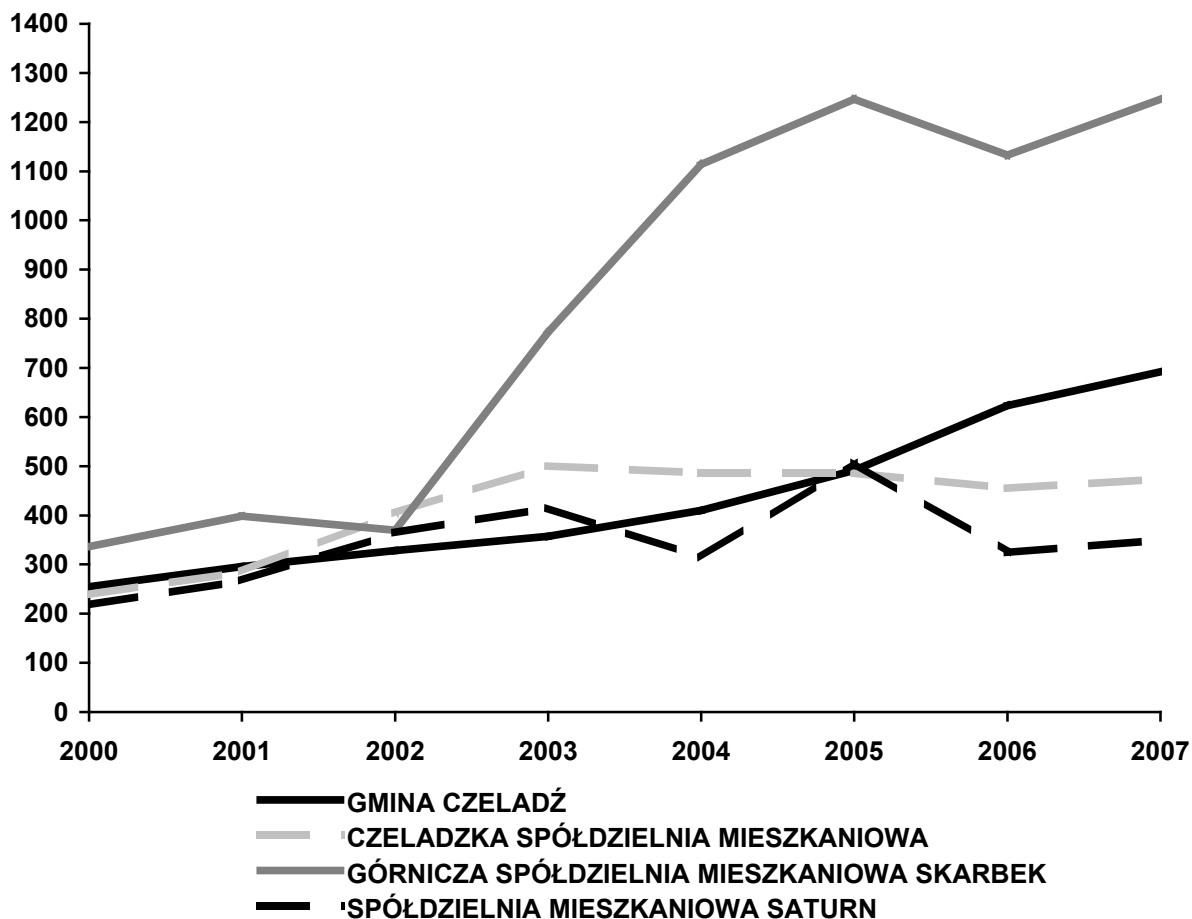
ROK	Liczba mieszkań ogółem	Liczba mieszkań zadłużonych	Udział mieszkań zadłużonych w ogólnej liczbie mieszkań w %	Poziom zadłużenia w zł.	Poziom zadłużenia przypadający na 1 lokal mieszkalny w zł. 5 : 2
1	2	3	4	5	6
2000	1465	273	18,64	319 000	217,75
2001	1465	273	18,64	391 000	266,89
2002	1465	293	20,00	534 000	364,50
2003	1465	287	19,59	608 000	415,02
2004	1465	258	17,61	460 000	313,99
2005	1465	291	19,86	510 000	508,53
2006*	1465	290	19,79	475 000	324,23
2007*	1465	267	18,22	512 000	349,49

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych ze Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN”

WYKRES NR 23 - UDZIAŁ MIESZKAŃ ZADŁUŻONYCH W OGÓLNEJ LICZBIE MIESZKAŃ Z PODZIAŁEM NA DYSPOONENTÓW LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2000 - 2007



**WYKRES NR 24- KSZTAŁTOWANIE SIĘ POZIOMU
ZADŁUŻENIA U POSZCZEGÓLNYCH DYSPONENTÓW
W PRZELICZENIU NA 1 LOKAL MIESZKALNY
W LATACH 2000 - 2007**



Na podstawie wyżej przedstawionych danych można jednoznacznie stwierdzić, że poziom zadłużenia przypadający na 1 lokal mieszkalny u wszystkich dysponentów lokali mieszkalnych w ostatnich latach ma tendencję rosnącą.

W zasobie gminnym w latach 2000 – 2007 liczba mieszkań zadłużonych obniżyła się z 1348 w roku 2000 do 1020 w roku 2007, co nie znalazło odzwierciedlenia w wysokości poziomu zadłużenia przypadającego na 1 lokal mieszkalny. Oznacza to, że zmniejsza się ilość lokali zadłużonych, natomiast w pozostałych lokalach mieszkalnych zadłużenie to coraz bardziej się pogłębia.

Z innym zjawiskiem mamy do czynienia w przypadku Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej gdzie w ostatnich latach corocznie odnotowuje się przyrost liczby lokali zadłużonych, natomiast poziom zadłużenia przypadający na 1 lokal mieszkalny utrzymuje się na w miarę stałym poziomie.

W przypadku Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBK występuje jeszcze inna zależność, tzn. ilość lokali zadłużonych w poszczególnych latach jest zmienna – raz wzrasta, raz spada natomiast wysokość zadłużenia przypadająca na 1 lokal mieszkalny w całym okresie z wyjątkiem roku 2006 ma tendencję wzrostową.

Sytuacja w Spółdzielni mieszkaniowej SATURN jest jeszcze odmienna od wyżej przedstawionych. W okresie od 2000 – 2007 nie można doszukać się jakiegokolwiek zależności wzajemnego oddziaływania na siebie przedstawionych zjawisk.

OBNIŻKI CZYNSZU

Ustawodawca jako jeden z instrumentów wpływających na poziom zaległości czynszowych artykułem nr 7 Ustawy o ochronie praw lokatorów (...) daje Radzie Miejskiej możliwość uchwalenia obniżek czynszu naliczanych według obowiązujących stawek

w stosunku do najemców o niskich dochodach określając średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego nie przekraczający określonego poziomu.

Przy czym kwota tej obniżki powinna być zróżnicowana w zależności od dochodu.

Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy a w uzasadnionych przypadkach przedłuża się ją na kolejny 12 miesięczny okres.

Podstawą do uzyskania obniżki jest przedstawienie deklaracji o wysokości dochodów w gospodarstwie domowym a zastosowanie mają tutaj przepisy Ustawy o dodatkach mieszkaniowych. W przypadku wątpliwości co do wysokości dochodów można zażądać dostarczenia z urzędu skarbowego zaświadczenia potwierdzającego ich wysokość.

Dodatkowo w celu uniknięcia nadużyć ze strony wnioskodawców przeprowadza się wywiad środowiskowy, na podstawie którego gmina może odstąpić od obniżania czynszu a w przypadku gdy złożona deklaracja o dochodach jest niezgodna z rzeczywistą sytuacją finansową najemcy to jest on zobowiązany do zwrotu 200% kwoty nienależnie otrzymanego obniżenia czynszu.

Kolejny instrument, który pozwala na zmniejszenie zaległości to dodatki mieszkaniowe, które szerzej zostaną opisane w dalszej części opracowania, w punkcie 3.6.

3.5. MIESZKANIA SOCJALNE

W myśl art. 22 Ustawy o ochronie praw lokatorów (...) Gmina z zasobu mieszkaniowego wydziela część lokali, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne.

W 26 budynkach należących do gminy oraz w 15 znajdujących się w zarządzie powierniczym wydzielonych zostało 165 mieszkań socjalnych, w tym 97 mieszkań w budynkach gminy, a pozostałe w budynkach należących do osób prywatnych, powierzonych w zarząd Z.B.K. W latach 1999-2000 zakończono adaptację (remont kapitalny połączony z modernizacją i przebudową) 2 obiektów przy ul. Szpitalnej 50 i 52 po byłym hotelu robotniczym, uzyskując 16 nowych mieszkań socjalnych. Pozostałe mieszkania socjalne usytuowane są w budynkach wybudowanych przed 1945r. o niskim standardzie, wyposażonych w przeważającej części jedynie w podstawowe urządzenia wodno-kanalizacyjne. Pozostałe mieszkania w tych budynkach sukcesywnie – w miarę ich odzysku do ponownego zasiedlenia - przeznacza się na lokale socjalne.

Zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów (...) przez **lokal socjalny** należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie. Lokale, które przeznacza się na wynajem jako lokale socjalne wydziela się z zasobu mieszkaniowego gminy.

Umowę najmu lokalu socjalnego zawiera się na czas oznaczony przy czym umowa ta może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy podjętej na podstawie art. 21 ust. 3 pkt 1.

Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

W razie wzrostu dochodów gospodarstwa domowego najemcy ponad wysokość określoną w uchwale rady gminy uzasadniającej oddanie w najem lokalu socjalnego od dnia ustania najmu do czasu opróżnienia takiego lokalu osoby te są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

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

Dla mieszkań socjalnych stosuje się stawki preferencyjne, w symbolicznej wysokości. Podwyżki czynszów tej kategorii mieszkań odbywają się jedynie raz w roku.

Do dnia 31.12.2007r. stawka za 1m² wynosiła 0,74 zł/m² a od dnia 1.01.2008r. jest to 1,00zł./m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego.

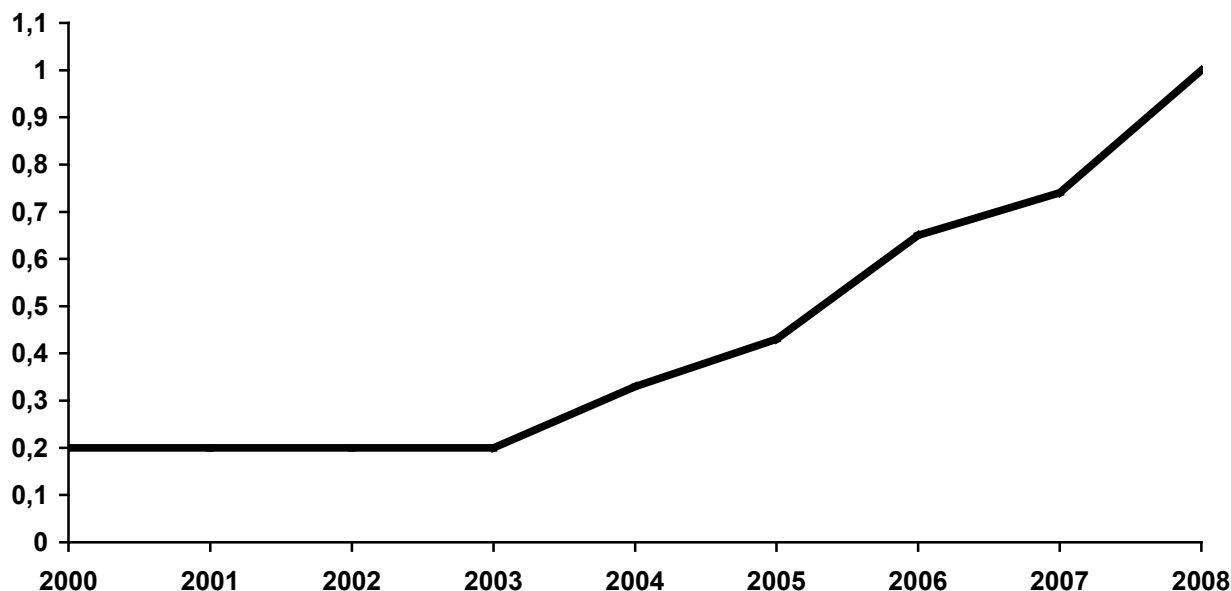
W poniższej tabeli przedstawiono jak kształtowała się wysokość stawki za 1m² powierzchni użytkowej w lokalach socjalnych w latach 2000-2008

Tabela nr 45 - Stawki najmu za lokal socjalny w latach 2000 – 2008

ROK	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Wysokość Stawki bazowej w lokalach socjalnych za 1m ² /m-c	0,20	0,20	0,20	0,20	0,33	0,43	0,65	0,74	1,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Zakładu Budynków Komunalnych.

**WYKRES NR 25 - STAWKI CZYNSZU ZA LOKAL SOCJALNY
W LATACH 2000 - 2008**



Prawo do lokalu socjalnego nie przysługuje osobie, która samowolnie zajmuje lokal i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu, chyba że przyznanie lokalu socjalnego byłoby w świetle zasad współżycia społecznego szczególnie usprawiedliwione.

Gmina może **wypowiedzieć najem lokalu socjalnego** bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

Obecnie Gmina Czeladź dysponuje 165 lokalami socjalnymi a ich szczegółowy wykaz przedstawia poniższa tabela.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 46 - Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Czeladź

Lp.	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Pow. użytkowa w m ²
1.	Reymonta	25	2	41,50
2.	Reymonta	25	4	33,44
3.	Reymonta	25	6	34,08
4.	Reymonta	25	7	20,00
5.	Reymonta	25	8	43,50
6.	Reymonta	25	9	14,50
7.	Reymonta	48	1	20,14
8.	Reymonta	48	2	33,12
9.	Reymonta	48	3	22,44
10.	Reymonta	48	4	24,25
11.	Reymonta	48	5	20,74
12.	Reymonta	48	6	36,48
13.	Reymonta	48	7	19,36
14.	Reymonta	48	8	19,14
15.	Reymonta	48	9	19,14
16.	Reymonta	48	10	19,36
17.	Reymonta	70	2	39,04
18.	Reymonta	76	1	35,17
19.	Reymonta	76	4	35,52
20.	Reymonta	81	1	31,02
21.	Reymonta	81	2	34,59
22.	Reymonta	81	3	15,00
23.	Reymonta	81	4	21,55
24.	Reymonta	83	2	41,45
25.	Wojkowicka	15	1	22,50
26.	Wojkowicka	15	3	29,52
27.	Wojkowicka	15	4	22,50
28.	Wojkowicka	15	5	22,50
29.	Wojkowicka	15	7	29,52
30.	Wojkowicka	15	8	22,50
31.	Szpitalna	50 a	1	35,59
32.	Szpitalna	50 a	2	18,62
33.	Szpitalna	50 b	1	18,08
34.	Szpitalna	50 b	2	36,61
35.	Szpitalna	50 c	1	35,37
36.	Szpitalna	50 c	2	18,21
37.	Szpitalna	50 d	1	18,14
38.	Szpitalna	50 d	2	33,93
39.	Szpitalna	52 a	1	18,64
40.	Szpitalna	52 a	2	34,60
41.	Szpitalna	52 b	1	36,29
42.	Szpitalna	52 b	2	17,68
43.	Szpitalna	52 c	1	17,83
44.	Szpitalna	52 c	2	34,53
45.	Szpitalna	52 d	1	35,03
46.	Szpitalna	52 d	2	18,49
47.	Bytomska	62	1	44,53
48.	Bytomska	62	3	34,07
49.	Bytomska	62	4	45,32
50.	Bytomska	62	6	34,07
51.	Bytomska	62	7	41,11
52.	Bytomska	62	8	60,59
53.	Bytomska	62	9	34,07
54.	Bytomska	65	4	26,26
55.	Bytomska	65	8	24,89
56.	Bytomska	65	11	30,94
57.	Legionów	113	4	36,59
58.	Staszica	17	3	39,92
59.	Staszica	17	4	30,89

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Lp.	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Pow. użytkowa w m ²
60.	Staszica	17	8	32,53
61.	Staszica	17	9	31,81
62.	Staszica	21	1	32,49
63.	Staszica	21	6	22,86
64.	Staszica	17 a	2	45,80
65.	Rynek	26	2	32,94
66.	Rynek	26	4	58,94
67.	Rynek	26	5	32,38
68.	Rynek	26	6	48,34
69.	Rynek	28	2	38,00
70.	Rynek	28	3	27,95
71.	Kilińskiego	36	1	35,11
72.	Boczna	4	1	43,15
73.	Boczna	4	2	34,16
74.	Boczna	4	5	19,93
75.	Będzińska	64	1	34,46
76.	Będzińska	64	2	34,46
77.	Będzińska	66	1	34,78
78.	Będzińska	66	2	33,48
79.	Będzińska	66	4	35,10
80.	Zacisze	14	3	16,06
81.	Borowa	23	1	42,73
82.	Borowa	23	5	36,13
83.	Borowa	135	1	22,00
84.	Borowa	135	2	18,86
85.	Borowa	135	3	19,56
86.	Borowa	135	4	20,00
87.	Borowa	135	5	20,00
88.	Borowa	135	6	38,07
89.	Borowa	135	7	31,14
90.	Borowa	135	8	21,08
91.	Borowa	135	9	30,38
92.	Borowa	135	10	15,00
93.	Moniuszki	4	1	45,47
94.	Moniuszki	4	2	33,50
95.	Moniuszki	4	3	34,92
96.	Moniuszki	4	5	18,20
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	19	34,78
119.	Nowa	1	20	24,80

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Lp.	Ulica	Numer budynku	Numer lokalu	Pow. użytkowa w m ²
120.	Nowa	1	23	36,87
121.	Nowa	1	24	24,00
122.	Katowicka	34	5	37,95
123.	Katowicka	54	4	17,20
124.	Katowicka	56	2	34,80
125.	Katowicka	143	1	32,20
126.	Katowicka	143	2	48,32
127.	Katowicka	143	4	32,20
128.	Katowicka	143	5	20,00
129.	Katowicka	143	6	34,55
130.	Katowicka	97 a	1	36,50
131.	Katowicka	97 a	2	39,20
132.	Katowicka	97 a	3	39,20
133.	Katowicka	97 a	4	36,50
134.	Katowicka	97 b	2	24,08
135.	Katowicka	97 c	2	32,83
136.	Katowicka	99 a	2	35,10
137.	Katowicka	99 a	3	36,06
138.	Katowicka	99 a	4	22,32
139.	Katowicka	99 a	6	22,52
140.	Katowicka	99 b	1	18,90
141.	Katowicka	99 b	2	18,49
142.	Katowicka	99 b	3	18,06
143.	Katowicka	99 b	4	18,00
144.	Katowicka	99 b	5	18,90
145.	Katowicka	99 b	6	19,35
146.	Katowicka	99 b	7	20,15
147.	Katowicka	99 b	8	36,66
148.	Katowicka	99 c	1	18,90
149.	Katowicka	99 c	2	16,77
150.	Katowicka	99 c	3	18,00
151.	Katowicka	99 c	4	18,45
152.	Katowicka	99 c	5	18,49
153.	Katowicka	99 c	6	18,90
154.	Katowicka	99 c	7	18,45
155.	Katowicka	99 c	8	18,90
156.	Katowicka	99 d	1	18,60
157.	Rynkowa	8	1	35,00
158.	Rynkowa	8	2	33,69
159.	Rynkowa	8	4	37,00
160.	Nowopogońska	26	2	37,89
161.	Nowopogońska	26	7	15,73
162.	Strzelecka	22	1	27,50
163.	Strzelecka	22	5/6	48,49
164.	Poprzeczna	2	1	44,98
165.	Poprzeczna	2	3	44,92
				4.796,21 m ²

Źródło: Zakład Budynków Komunalnych

3.5.1. ODSZKODOWANIA Z TYTUŁU NIEDOSTARCZENIA LOKALI SOCJALNYCH

Zgodnie z art. 18. 1. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego.

Wyjątek stanowią osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

Przy czym warto tu wspomnieć o opisywanej wcześniej zmianie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na skutek której gmina nie będzie miała możliwości zawierania umowy ze spółdzielnią co do pozostawienia w danym lokalu byłego spółdzielcy w charakterze najemcy zajmującego lokal socjalny, gdyż spółdzielnia jest zobligowana do tego, aby dany lokal wystawić na przetarg.

Reasumując - prawodawca przerzucił na gminę odpowiedzialność za niesumienne lokatorów wszystkich zasobów mieszkaniowych (nie tylko komunalnych) wobec których orzeczono eksmisję. Gmina bowiem ma obowiązek wypłacać odszkodowania wszystkim zarządcom lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby z wyrokami o eksmisji, którym niezwłocznie po orzeczeniu takiego wyroku nie wskazała odpowiedniego lokalu socjalnego. Odszkodowanie to ma obejmować pełny wymiar opłat naliczonych takim osobom z tytułu zajmowania przez nie lokali bez umowy najmu.

Obecnie do **realizacji wyroków sądowych** orzekających eksmisję pozostają **83 wnioski** (w lutym 2006r. było ich 55), pochodzących od wszystkich dysponentów zasobów mieszkaniowych w mieście, w tym 16 z zasobów własnych gminy.

Nie oznacza to bynajmniej całkowitego stanu potrzeb w zakresie zabezpieczenia mieszkań socjalnych pod realizację wyroków eksmisyjnych. Są to jedynie sprawy wymagające załatwienia w trybie najpilniejszym.

Na dzień 31 grudnia 2007r. do Gminy Czeladź wpłynęły wnioski od trzech dysponentów lokali mieszkalnych, tj. od Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN, Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBK i od Zarządcy nieruchomości Przedsiębiorstwa Wielobranżowego ADM Sp. z o. o. z Sosnowca na łączną kwotę 88 833,45zł. obejmujące okres od dnia 1 października 2006r. do dnia 31 października 2007r. Co w przeliczeniu na 1 miesiąc daje kwotę 6 833,34zł.

Po dokonaniu analizy zasadności przedmiotowych wniosków stwierdzono, że obecnie do wypłaty kwalifikują się wnioski na łączną kwotę **32 642,23zł.**

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Trzeba mieć jednak na uwadze, że wnioskodawcy z pewnością podejmą wszelkie działania zmierzające do uzupełnienia pozostałych wniosków.

Mając na uwadze fakt, że miesięczne kwoty odszkodowań ze względu na wzrost czynszów oraz możliwość złożenia wniosków od nowych dysponentów lokali mieszkalnych będzie mieć tendencję wzrostową należy podjąć niezwłoczne kroki w celu pozyskania lokali socjalnych i zrealizowania wniosków eksmisyjnych.

Zasadnym jest również ze względu na ekonomiczny interes gminy zmiana regulaminu najmu lokali socjalnych uwzględniająca realizację w pierwszej kolejności wniosków, co do których do Gminy wpłynął wniosek o wypłatę odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

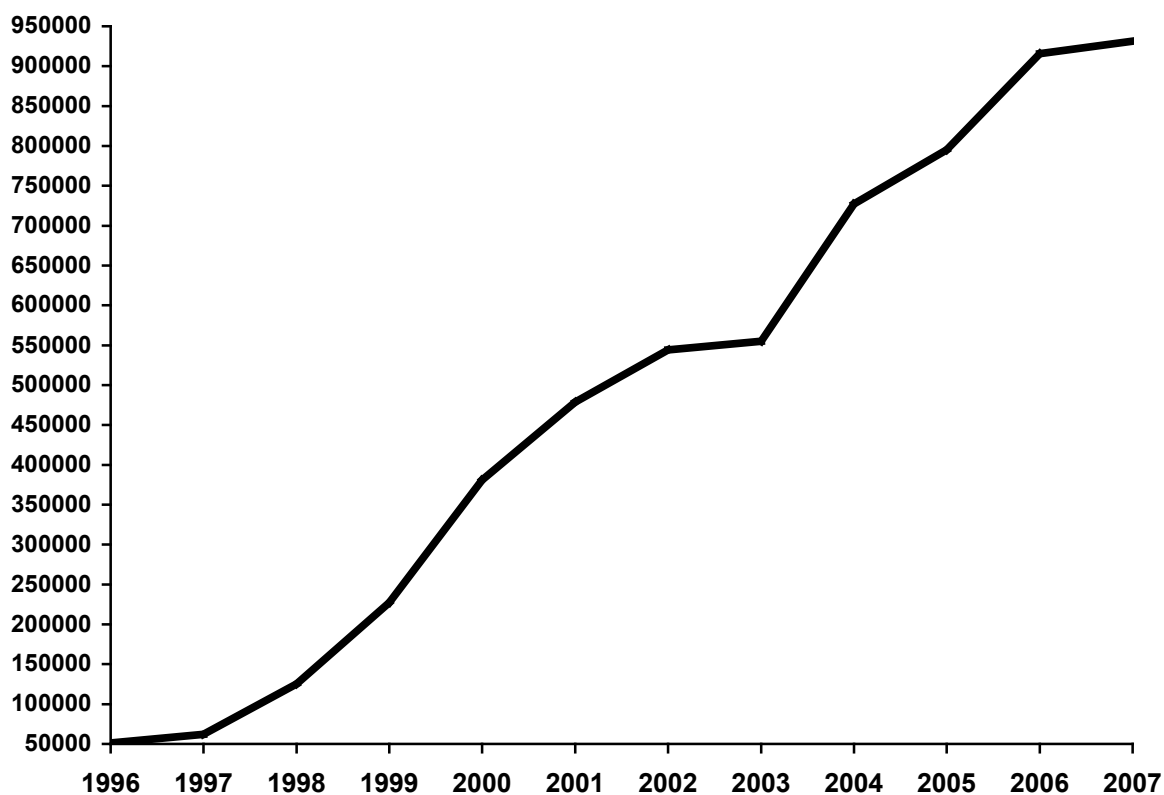
3.6. DODATKI MIESZKANIOWE

Tabela nr 47 - Dodatki mieszkaniowe wypłacone najemcom lokali gminnych w latach 1996 - 2007

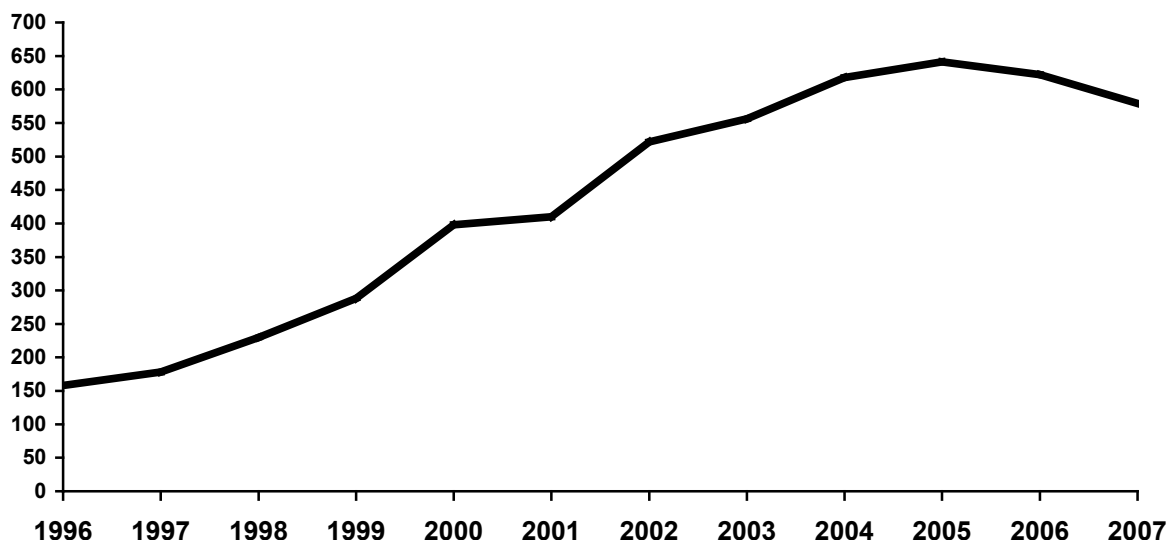
DODATKI MIESZKANIOWE	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Liczba najemców	158	178	230	288	398	410
Wartość dodatków	51 098,09	61 956,87	125 314,75	227 376,62	380 914,04	478 694,30
DODATKI MIESZKANIOWE	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Liczba najemców	522	556	618	641	622	579
Wartość dodatków	544 302,05	555 119,96 zł	727 350,71 zł	795 046,82 zł	915 887,07 zł	931 569,63 zł

Źródło: MOPS

WYKRES NR 26 - WARTOŚĆ DODATKÓW MIESZKANIOWYCH WYPŁACONYCH NA GMINNE LOKALE MIESZKALNE W LATACH 1996 - 2007



**WYKRES NR 27 - LICZBA GOSPODARSTW DOMOWYCH
Z ZASOBU GMINY POBIERAJĄCYCH DODATKI
MIESZKANIOWE W LATACH 1996 - 2007**



Tendencje wzrostowe zadłużeń czynszowych mimo wykorzystywanej pomocy finansowej z MOPSu na częściowe pokrycie wydatków mieszkaniowych są konsekwencją nieskutecznej polityki państwa w zakresie realizacji wyroków sądowych o eksmisji i zbyt daleko idącej ochrony lokatorów nie wywiązujących się z prawem nałożonych obowiązków najemcy.

Ustawa o ochronie lokatorów nakłada daleko idącą ochronę przed eksmisją z zajmowanych mieszkań. Wyroki sądowe zasadniczo zobowiązują gminy do wskazania lokalu socjalnego dla osób eksmitowanych. Niezależnie od tego osobom eksmitowanym, nie posiadającym uprawnień do lokalu socjalnego, należy wskazać pomieszczenie tymczasowe aby komornik sądowy mógł wykonać eksmisję. Obowiązek wskazania takiego pomieszczenia ciąży także na gminie.

Na zasadzie porozumienia z innymi dysponentami substancji mieszkaniowej (spółdzielnie mieszkaniowe Czeladzka, Saturn i Skarbek) podjęto bowiem działania mające na celu ograniczenie czynności dysponentów przed sądem o eksmisję lokatorów do przypadków szczególnie wymaganych. Dysponenti także we własnym zakresie realizują uzyskane wyroki, powstrzymując się często od składania wniosków o zabezpieczenie lokali socjalnych przez gminę.

Zmiany przepisów Kodeksu postępowania cywilnego zaostrzają także wymogi wobec komorników, którzy zmuszeni są uzależnić wykonanie eksmisji od wskazania – także przez gminę – pomieszczenia tymczasowego, które ma spełniać takie same wymogi techniczne jak lokal socjalny. Konsekwencją tych regulacji prawnych jest całkowity zakaz wykonywania eksmisji na bruk.

Przy ekstremalnym niedoborze mieszkań socjalnych obowiązujący system prawny powoduje paraliż w zakresie egzekwowania od najemców wykonywania obowiązków z tytułu najmu.

REALIZACJA DODATKÓW MIESZKANIOWYCH W LATACH 1996 - 2006

Pomoc na pokrycie części miesięcznych wydatków mieszkaniowych realizowana jest w oparciu o ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. Nr 71 poz. 734 z 2001r. z późniejszymi zmianami).

Dodatek mieszkaniowy przyznaje się na okres 6 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku.

Kryteria w sprawie przyznania dodatku mieszkaniowego w ostatnich latach przedstawiały się następująco:

Rok 2002

Dodatek mieszkaniowy przysługiwał osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 150% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 100% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Do podstawy obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmowano wydatki w wysokości 90 % naliczonych i ponoszonych wydatków.

Najniższa emerytura 451,11 zł.

W 2002r. dodatki mieszkaniowe wypłacono na kwotę: 2.677.898,70 zł., w tym na Zakład Budynków Komunalnych przekazano kwotę 544.302,05 zł.

Rok 2003

Dodatek mieszkaniowy przysługiwał osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekraczał 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Do podstawy obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmowano wydatki w wysokości 90 % naliczonych i ponoszonych wydatków.

Najniższa emerytura:

- do lutego 2003r. - 532,91 zł.
- od marca 2003r. - 552,63 zł.

W 2003r. dodatki mieszkaniowe wypłacono na kwotę: 2.708.298,67 zł. dla 1.868 osób, w tym na Zakład Budynków Komunalnych przekazano kwotę 555.119,96 zł.

Rok 2004

Dodatek mieszkaniowy przysługiwał osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekraczał 160% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 110% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Do podstawy obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmuje się wydatki w wysokości 90 % naliczonych i ponoszonych wydatków.

Najniższa emerytura :

1. od marca 2004r. - 562,58 zł.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

W 2004r. dodatki mieszkaniowe wypłacono na kwotę: 3.031.714,15 zł. dla 1.968 osób, w tym na Zakład Budynków Komunalnych przekazano kwotę 727.350,71 zł.

Rok 2005

Dodatek mieszkaniowy przysługiwał osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekraczał 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Do podstawy obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmuje się wydatki w wysokości 90 % naliczonych i ponoszonych wydatków.

Najniższa emerytura : 562,58 zł.

W 2005r. dodatki mieszkaniowe wypłacono na kwotę: 3.043.142,64 zł. dla 1.948 osób, w tym na Zakład Budynków Komunalnych przekazano kwotę 795.046,82 zł.

Rok 2006

Dodatek mieszkaniowy przysługiwał osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekraczał 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Od 18 maja 2006r. do podstawy obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmuje się wydatki w wysokości 100 % naliczonych i ponoszonych wydatków.

Najniższa emerytura :

- od marca 2006r. - 597,46 zł.

W 2006r. dodatki mieszkaniowe wypłacono na kwotę: 2.960.345,78 zł. dla 1.808 osób, w tym na Zakład Budynków Komunalnych przekazano kwotę 915.887,07 zł.

Rok 2007

Dodatek mieszkaniowy przysługiwał osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekraczał 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Do podstawy obliczenia dodatku mieszkaniowego przyjmuje się wydatki w wysokości 100 % naliczonych i ponoszonych wydatków.

Najniższa emerytura : 597,46 zł.

W 2007r. dodatki mieszkaniowe wypłacono na kwotę 2 682 116,30zł. Dla 1 553 osób, w tym na Zakład Budynków Komunalnych przekazano kwotę 931 569,63zł.

Na powyższą kwotę może mieć wpływ zarówno wzrost ilościowy składanych wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego (ubożenie społeczeństwa) jak również wartościowy wzrost wypłacanych dodatków mieszkaniowych. Ponadto od 1 stycznia 2006r. nastąpił wzrost czynszów w zasobach komunalnych Miasta Czeladź, zgodnie z "Programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2004 – 2008".

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Zgodnie z art. 6 ust 10 i ust. 11 ustawy o dodatkach mieszkaniowych wysokość dodatku mieszkaniowego, łącznie z ryczałtem, nie może przekraczać, z zastrzeżeniem 70 % wydatków przypadających na normatywną powierzchnię zajmowanego lokalu mieszkalnego lub 70 % faktycznych wydatków ponoszonych za lokal mieszkalny, jeżeli powierzchnia tego lokalu jest mniejsza lub równa normatywnej powierzchni. Natomiast Rada Miejska, w drodze uchwały, może podwyższyć lub obniżyć, nie więcej niż o 20 punktów procentowych, wysokość powyższych wskaźników procentowych.

Rok 2008

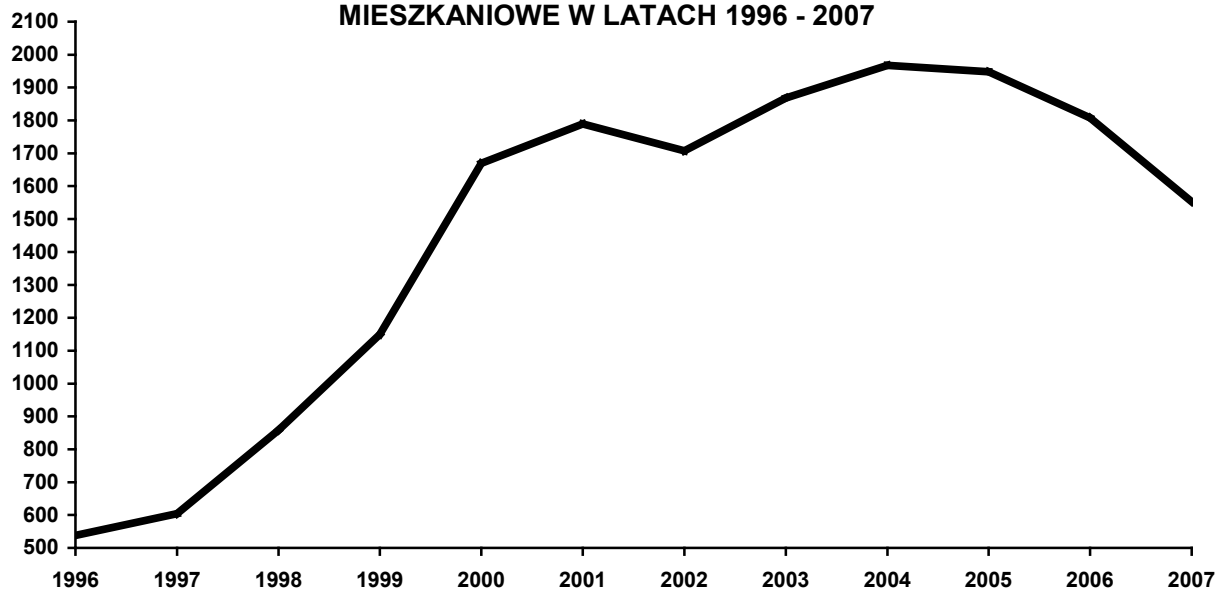
Na podstawie analizy wydatków za 2007r. można przyjąć wartość dodatków mieszkaniowych przewidzianych do wypłaty w 2008r. w wysokości około 2 780 000zł.

Tabela nr 48 - Zestawienie wypłat dodatków mieszkaniowych za lata 1996 – 2007

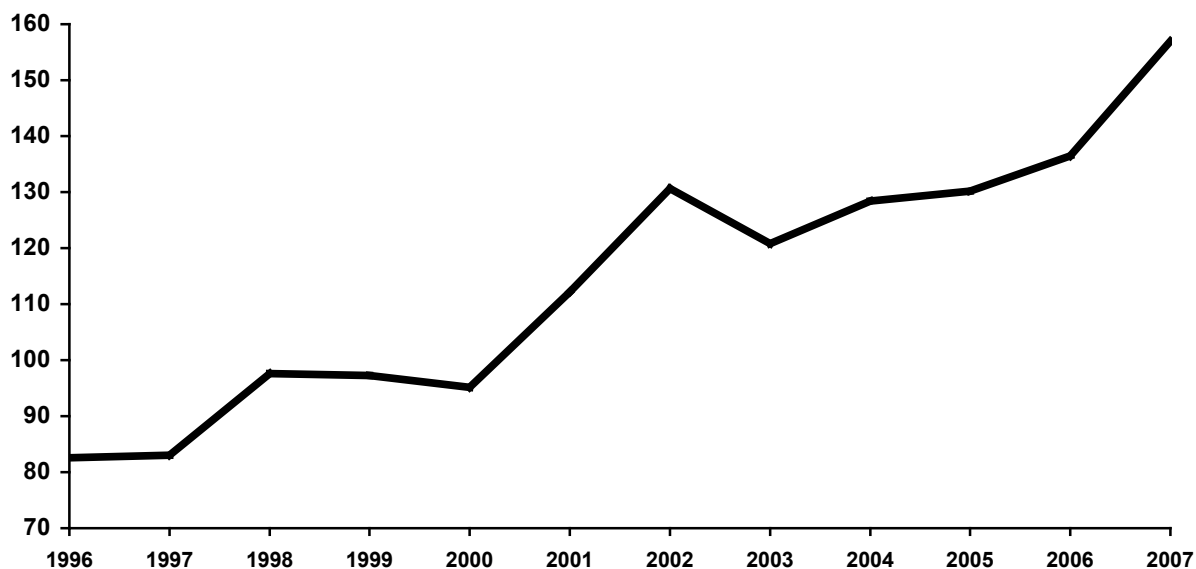
Lp.	Rok	Wypłacone dodatki mieszkaniowe		% 4 : 3	Ilość osób ogółem	Średnia wartość wypłaconego dodatku mieszkaniowego
		Ogółem	Dla ZBK			
1	2	3	4	5	6	7
1	1996	533 019,05 zł	51 098,09 zł	9,59 %	538	82,56 zł
2	1997	601 766,36 zł	61 956,87 zł	10,30 %	604	83,03 zł
3	1998	1 004 929,03 zł	125 314,75 zł	12,47 %	858	97,60 zł
4	1999	1 342 306,14 zł	227 376,62 zł	16,94 %	1150	97,27 zł
5	2000	1 906 805,16 zł	380 914,04 zł	19,98%	1 670	95,15 zł
6	2001	2 408 316,49 zł	478 694,30 zł	19,88%	1 789	112,18 zł
7	2002	2 677 898,70 zł	544 302,05 zł	20,33%	1 708	130,65 zł
8	2003	2 708 298,00 zł	555 119,96 zł	20,50%	1 868	120,82 zł
9	2004	3 031 714,15 zł	727 350,71 zł	23,99%	1 968	128,38 zł
10	2005	3 043 142,64 zł	795 046,82 zł	26,13%	1 948	130,18 zł
11	2006	2 960 571,25 zł	915 887,07 zł	30,94%	1 808	136,46 zł
12	2007	2 682 116,30 zł	931 569,63 zł	34,73%	1 553	157,00 zł

Źródło: MOPS

**WYKRES NR 28 - LICZBA GOSPODARSTW DOMOWYCH
NA KTÓRE ZOSTAŁY WYPŁACONE DODATKI
MIESZKANIOWE W LATACH 1996 - 2007**



**WYKRES NR 29 - ŚREDNIA WARTOŚĆ DODATKÓW
MIESZKANIOWYCH WYPŁACONYCH W LATACH 1996 - 2007**



Jak widać na powyższym zestawieniu od 1996r następował wzrost wartości wypłacanych dodatków mieszkaniowych zarówno ogółem jak też wzrastała wartość dodatków przekazywana do Zakładu Budynków Komunalnych w Czeladzi. Jednocześnie ulegała zwiększeniu liczba osób uprawnionych do otrzymywania świadczenia. Wiązało się to z wzrastającą ilością składanych wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego (ubożenie społeczeństwa), jak również z wartościowym wzrostem wypłacanych dodatków mieszkaniowych. Obniżenie wypłacanych dodatków w 2006r. może być spowodowane pozyskiwaniem, przez korzystających z pomocy, dodatkowych środków finansowych z innych źródeł, takich jak:

- podejmowanie pracy zarobkowej,
- otrzymywanie świadczeń rodzinnych,

czy też kontrolami weryfikującymi uprawnienia do otrzymywania dodatku mieszkaniowego. Kontrolami polegającymi na wykazaniu rzeczywistej liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, jak i rzeczywistych dochodów osiąganych przez osoby składające wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego na pokrycie części miesięcznych wydatków mieszkaniowych ponoszonych na lokal. Mimo obniżenia ogólnej kwoty wypłacanych dodatków, przy jednoczesnym zmniejszeniu ilości osób korzystających z dodatku, średnia wartość wypłacanych dodatków z roku na rok wzrastała. Wzrost wartości wypłacanych dodatków może być spowodowany wzrostem czynszu w zasobach mieszkaniowych miasta, skutkujących wyższą kwotą dodatków mieszkaniowych dla osób o niskich dochodach.

3.7. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, ZWOLNIENIA I ULGI

Podatek od nieruchomości to rodzaj podatku lokalnego pobieranego przez samorząd gminny, w którym przedmiotem opodatkowania są następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- 1) grunty;
- 2) budynki lub ich części;
- 3) budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Przy czym:

- Jako budynek należy rozumieć obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- Jako budowlę należy rozumieć obiekt budowlany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, a także urządzenie budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewnia możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- Jako grunty, budynki i budowle związane z prowadzeniem działalności gospodarczej należy rozumieć grunty, budynki i budowle będące w posiadaniu przedsiębiorcy lub innego podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą, z wyjątkiem budynków mieszkalnych oraz gruntów związanych z tymi budynkami, a także gruntów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 1 lit. b, chyba że przedmiot opodatkowania nie jest i nie może być wykorzystywany do prowadzenia tej działalności ze względów technicznych;
- Jako powierzchnię użytkową budynku lub jego części należy rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szypów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe;

Organem podatkowym właściwym w sprawach podatków i opłat unormowanych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych jest wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 2) posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- 3) użytkownikami wieczystymi gruntów;
- 4) posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości lub jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.

Jeżeli nieruchomość lub obiekt budowlany stanowi współwłasność lub znajduje się w posiadaniu dwóch lub więcej podmiotów, to stanowi odrębny przedmiot opodatkowania, a obowiązek podatkowy od nieruchomości lub obiektu budowlanego ciąży solidarnie na wszystkich współwłaścicielach lub posiadaczach,

Jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

W stosunku do gruntów, budynków lub ich części oraz budowli związanych z budownictwem mieszkaniowym nie stosuje się zwolnienia od podatku od nieruchomości.

Minister właściwy do spraw finansów publicznych ogłasza w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” górne granice stawek podatku od nieruchomości.

Rada gminy, w drodze uchwały, określa natomiast wysokość stawek podatku od nieruchomości obowiązujących w danym roku w danej gminie.

Do końca 2002 roku stawki podatku od nieruchomości określane przez radę gminy nie mogły być jednak niższe niż 50% górnych granic stawek, o których mowa powyżej. Od 2003 roku ograniczenie to nie obowiązuje, w związku z czym rada gminy może swobodnie decydować nawet o znacznych obniżkach stawek oraz, co ważniejsze, różnicować ich wysokość:

- w odniesieniu do gruntów - w zależności od lokalizacji rodzaju prowadzonej działalności, rodzaju zabudowy, przeznaczenia i sposobu wykorzystywania gruntu,
- w odniesieniu do budynków - w zależności od lokalizacji, sposobu wykorzystania, rodzaju zabudowy, stanu technicznego oraz wieku,
- w odniesieniu do budynków lub ich części a także budowli związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych oraz wykorzystywanych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – w szczególności uwzględniając rodzaj prowadzonej działalności.

Zwiększony zakres uprawnień władz lokalnych w zakresie ustalania stawek podatkowych daje możliwość prowadzenia racjonalnej polityki podatkowej – powiązania wysokości obciążeń podatkowych z faktyczną wartością nieruchomości i przychodami jakie może ta nieruchomość przynosić.

W 2006 roku ustawą z dnia 7 grudnia dokonano zmiany przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Wprowadzone zmiany weszły w życie z dniem 1 stycznia 2007 roku, z wyjątkiem zmian dotyczących przepisów o podatku od posiadania psów i podatku od środków transportowych, które wchodzi w życie w od 1 stycznia 2008 r. Zmiany w tej ustawie dotyczące podatku od nieruchomości są niewielkie i polegają głównie na doprecyzowaniu zapisów już istniejących.

Przygotowania do wprowadzenia nowego podatku katastralnego trwają już od lat 90-tych ubiegłego już wieku, jednak do tej pory nie znalazły swojego finału w praktyce. Wprowadzenie od 2003 roku zróżnicowania stawek podatkowych było jedynie krokiem przybliżającym wprowadzenie podatku od wartości nieruchomości.

Wcześniej, gminy zobowiązane zostały do prowadzenia od 2005 roku ewidencji podatkowej nieruchomości w systemach informatycznych oraz sukcesywnego uzupełniania tej ewidencji o dane identyfikujące podatników nieruchomości, ich tytuł

prawny do nieruchomości, a także szczegółowe informacje o nieruchomości m.in. powierzchnię, identyfikatory działek, numer księgi wieczystej

Systemy informatyczne ewidencji podatkowej w gminie zintegrowane są z systemami ewidencji gruntów i budynków posiadanymi przez organy geodezyjne w starostwach powiatowych. Pozwala to na ujawnienie i eliminowanie rozbieżności i niespójności w zapisach obu tych ewidencji oraz uszczelnienie systemu podatkowego.

Wprowadzenie systemu katastralnego w Polsce planowano już na lata 2001-2003. Funkcjonowanie oraz ustrój systemu katastralnego miał być określony w ustawie o systemie katastralnym.

Nowy podatek miałby być płacony nie od powierzchni nieruchomości (tak jak dziś), tylko od jej wartości, przy czym dla ustalenia wartości nieruchomości do rejestru katastralnego rozważano trzy metody: powszechną taksację, składanie przez podatników deklaracji majątkowych oraz metodę bardzo kosztownych wycen indywidualnych.

Wstępnie zakładano, że stawki podatku katastralnego powinny wahać się od 0,1 % (budynki mieszkalne) do nie więcej niż 2 % (budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej) wartości nieruchomości rocznie.

W tabeli poniżej zestawiono dane dotyczące stawki podatku od nieruchomości w okresie od roku 1991 (obowiązywania ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) do 2008 roku.

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 49 - Obowiązujące stawki podatku od nieruchomości w latach 1991-2008

L. P	WYSZCZEGÓLNIENIE	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
1.	OD BUDYNKÓW lub ich części																			
a.	mieszkalnych lub ich części od 1 m2 powierzchni użytkowej	0,04	0,06	0,09	0,12	0,17	0,22	0,28	0,33	0,38	0,41	0,46	0,49	0,51	0,51	0,54	0,54	0,54	0,54	0,59
b.	związanych z prowadz. działalnością gospodarczą inną niż rolnicza oraz części budynków mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej od 1m2 powierzchni	1,00	2,00	2,80	4,00	5,60	7,30	10,34	11,95	13,47	14,36	15,86	16,83	17,31	17,31	17,98	17,98	17,98	17,98	19,01
2.	OD BUDOWLI, od ich wartości	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %

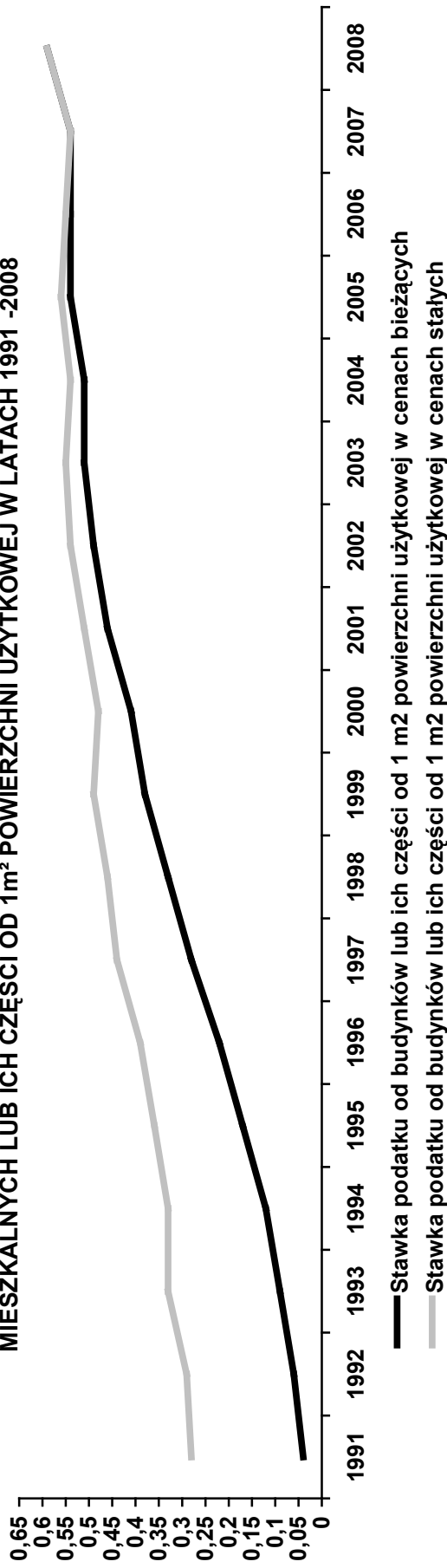
Stawki obowiązujące w danym roku podatkowym ulegają corocznie zmianie na następny rok podatkowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszego półrocza roku, w którym stawki ulegają zmianie, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego i są zaokrąglane w górę do pełnych groszy.

Wskaźnik cen ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 20 dni po upływie pierwszego półrocza. Zgodnie z ostatnim komunikatem z dnia 23 lipca 2007r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w pierwszym półroczu 2007r. wyniósł 2,2%. Wobec powyższego dokonano czynności technicznej polegającej na przeliczeniu górnych stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych zgodnie ze wskaźnikiem.

Tabela nr 50 - Kształtowanie się wysokość stawki podatku od budynków lub ich części mieszkalnych lub ich części od 1m² powierzchni użytkowej

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1.	Stawka podatku od budynków lub ich części mieszkalnych lub ich części od 1 m ² powierzchni użytkowej w cenach bieżących	0,04	0,06	0,09	0,12	0,17	0,22	0,28	0,33	0,38	0,41	0,46	0,49	0,51	0,51	0,54	0,54	0,54	0,59
b.	Stawka podatku od budynków lub ich części mieszkalnych lub ich części od 1 m ² powierzchni użytkowej w cenach stałych	0,28	0,29	0,33	0,33	0,36	0,39	0,44	0,46	0,49	0,48	0,51	0,54	0,55	0,54	0,56	0,55	0,54	0,59

WYKRES NR 30 - KSZTAŁTOWANIE SIĘ STAWKI PODATKU OD BUDYNKÓW LUB ICH CZĘŚCI MIESZKALNYCH LUB ICH CZĘŚCI OD 1m² POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ W LATACH 1991 -2008



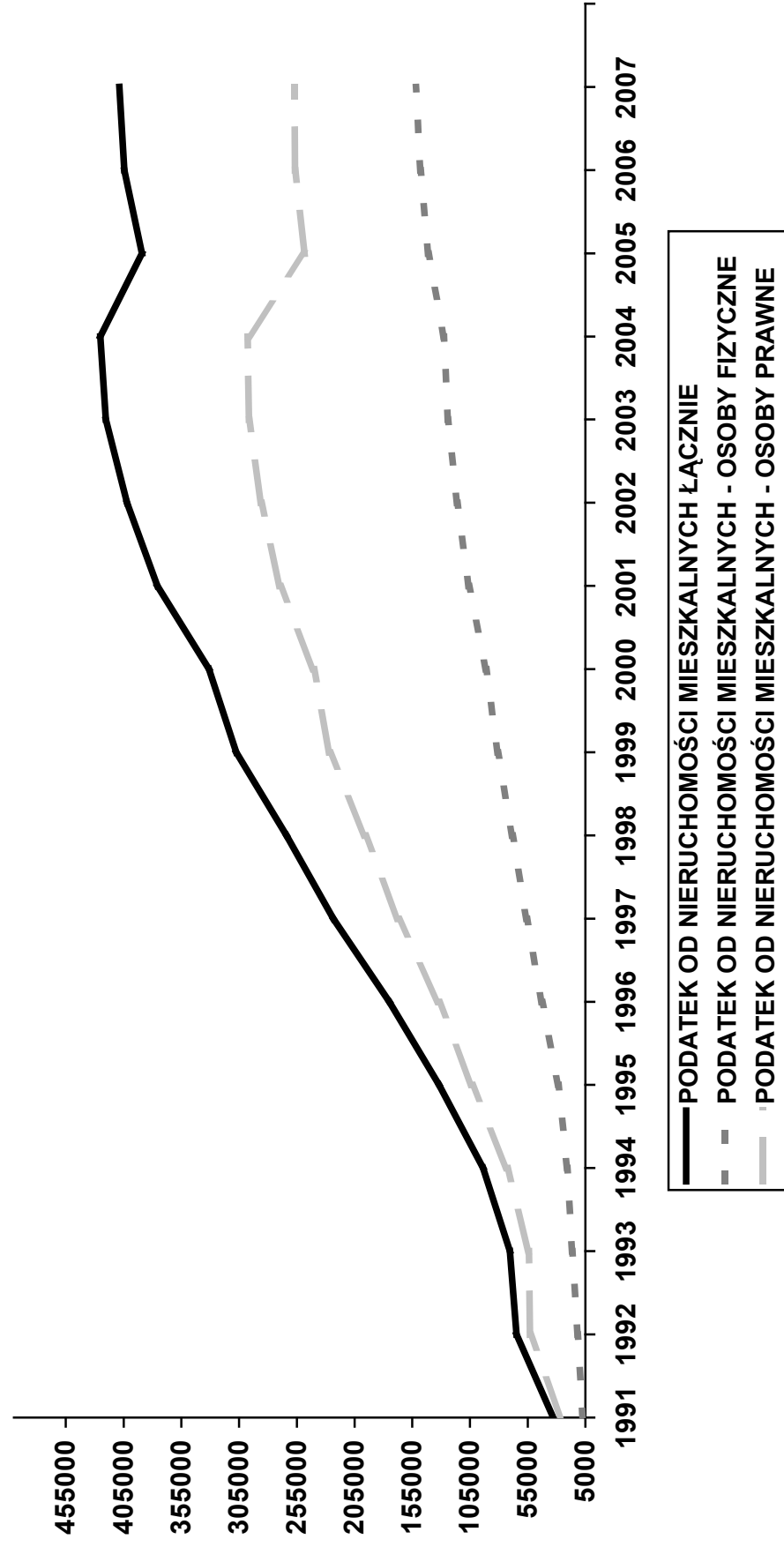
Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 51 - Podatek od nieruchomości mieszkalnych za lata 1991-2007

ROK	Wykonane dochody własne gminy	OSOBY FIZYCZNE				OSOBY PRAWNE				Podatek od nieruchomości mieszkalnych łącznie	Udział podatku od budynków mieszkalnych w dochodach własnych gminy
		Stawka podatku zł/ m ²	Powierzchnia budynków mieszkalnych	Kwota podatku w zł	Stawka podatku zł/ m ²	Powierzchnia budynków mieszkalnych	Kwota podatku zł	Stawka podatku zł/ m ²	Powierzchnia budynków mieszkalnych		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	9:2		
1991	3 497 786	0,04	182 122,75	7 284,91	0,04	641 865,00	25 674,60	32 959,51	0,94%		
1992	4 195 612	0,07	167 430,00	11 720,10	0,07	756 468,29	52 952,78	64 672,88	1,54%		
1993	6 785 867	0,09	183 160,40	16 484,44	0,09	599 130,60	53 921,75	70 406,19	1,04%		
1994	8 741 755	0,12	173 272,11	20 792,65	0,12	606 252,50	72 750,30	93 542,95	1,07%		
1995	10 682 461	0,17	167 734,34	28 514,84	0,17	608 547,00	103 452,99	131 967,83	1,24%		
1996	61 637 311	0,22	193 989,71	42 677,74	0,22	600 650,16	132 143,04	174 820,77	0,28%		
1997	24 109 869	0,28	199 975,80	55 993,22	0,28	597 506,42	167 301,80	223 295,02	0,93%		
1998	28 951 726	0,33	206 639,16	68 190,92	0,33	593 608,24	195 890,72	264 081,64	0,91%		
1999	30 811 446	0,38	212 948,39	80 920,39	0,38	596 335,86	226 607,63	307 528,02	1,00%		
2000	28 555 801	0,41	221 782,38	90 930,78	0,41	585 929,74	240 231,19	331 161,97	1,16%		
2001	32 307 947	0,46	230 802,92	106 169,34	0,46	586 193,02	269 648,79	375 818,13	1,16%		
2002	31 928 439	0,49	236 833,31	116 048,32	0,49	583 802,31	286 063,13	402 111,45	1,26%		
2003	29 456 923	0,51	243 360,38	124 113,79	0,51	581 237,74	296 431,25	420 545,04	1,43%		
2004	34 067 143	0,51	250 249,45	127 627,22	0,51	583 556,82	297 613,98	425 241,20	1,25%		
2005	37 928 991	0,54	261 286,61	141 094,77	0,54	459 279,75	248 011,07	389 105,83	1,03%		
2006	43 101 355	0,54	273 695,91	147 795,79	0,54	475 194,77	256 605,18	404 400,97	0,94%		
2007	50 566 298*	0,54	281 434,75	151 974,77	0,54	475 670,63	256 862,14	408 836,91	0,81%		
				1 338 333,99			3 182 162,32	4 520 496,31			

*Plan na 2007 rok

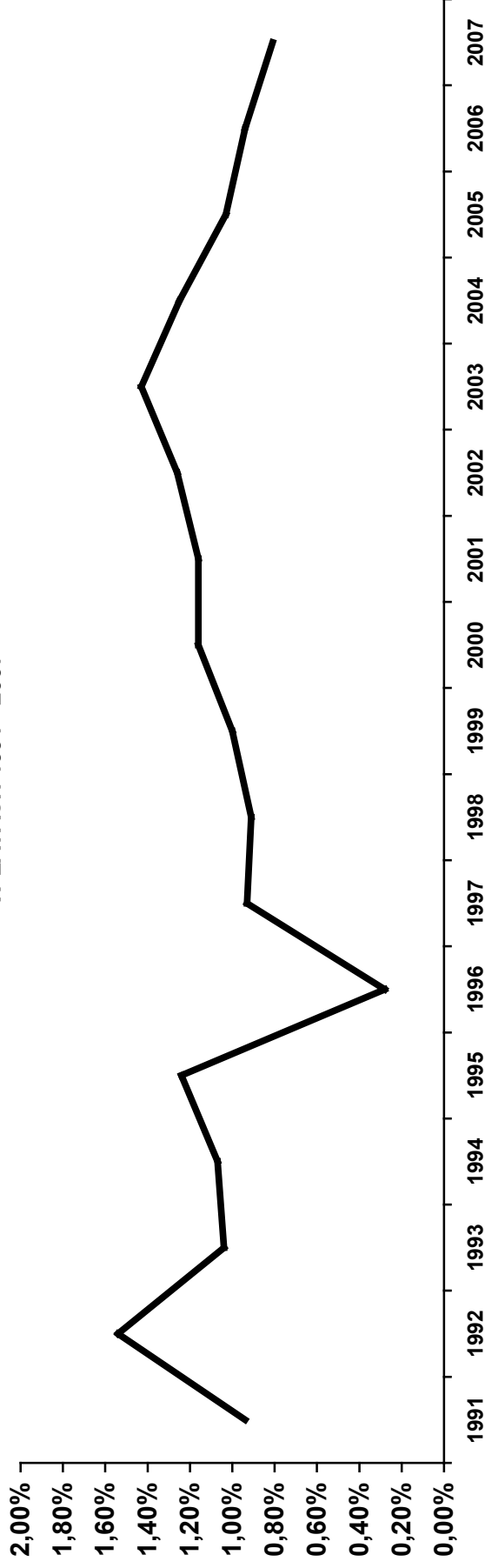
WYKRES NR 31 - WPŁYWY Z TYTUŁU PODATKU
OD NIERUCHOMOŚCI W LATACH 1991 -2007



Na podstawie przedstawionych danych można jednoznacznie stwierdzić, że dochody z tytułu podatku od nieruchomości od 1991r. mają tendencję wzrostową.

O ile w przypadku podatku od nieruchomości od osób fizycznych jest to wzrost stały i ciągły o tyle w przypadku podatku od nieruchomości od osób prawnych w 2005r. nastąpił nagły spadek dochodu by w kolejnych latach powróciła tendencja rosnąca.

**WYKRES NR 32 - UDZIAŁ PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI
W WYKONANYCH DOCHODACH WŁASNYCH GMINY
W LATACH 1991 - 2007**



Udział podatku od nieruchomości mieszkalnych w dochodach własnych Gminy charakteryzuje się dużą zmiennością, naprzemiennymi wzrostami i spadkami. Głównym czynnikiem, który rzutuje na wysokość dochodów z tytułu podatku od nieruchomości mieszkalnych a tym samym na dochody własne Gminy tego tytułu to systematyczny wzrost stawek podatku oraz ich ściągalność.

3.8. TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

Podstawę prawną systemu społecznego budownictwa czynszowego stanowi ustawa z 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. Nr 98 z 2000r.,poz. 1070 z późn. zm.).

Ustawa ta określa, między innymi, zasady tworzenia i funkcjonowania inwestorów społecznego budownictwa czynszowego - Towarzystw Budownictwa Społecznego - oraz zasady kredytowania ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego umieszczonego w Banku Gospodarstwa Krajowego.

W chwili obecnej istnieją w Polsce wg. zatwierdzonych umów spółek istnieje 371 Towarzystw Budownictwa Społecznego, z czego w woj. śląskim 38. W latach 1991-2007 ze środków KFM udzielono kredytów na łączną kwotę 3892,9 mln zł..

TBS mogą być tworzone w formie:

1. spółek z ograniczoną odpowiedzialnością;
2. spółek akcyjnych;
3. spółdzielni osób prawnych

◆ Dochody TBS przeznaczone są w całości na działalność statutową towarzystwa

◆ **Towarzystwa Budownictwa Społecznego to** samodzielne, posiadające osobowość prawną podmioty gospodarcze, których specyfika działania polega na budowie, nabywaniu oraz eksploatacji mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, co należy rozumieć zawsze jako obowiązek stosowania czynszu ekonomicznego, tj. pokrywającego wszystkie koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę wraz z odsetkami kredytu wykorzystanego na finansowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych.

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

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

Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych towarzystwa są ustalane przez zgromadzenie wspólników, walne zgromadzenie akcjonariuszy albo walne zgromadzenie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na

pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.

Są to mieszkania dla ludzi niezbyt zamożnych a czynsz w nich nie może przekraczać 4 % wartości odtworzeniowej rocznie.

Mieszkania w domach należących do Towarzystw Budownictwa Społecznego przeznaczone są dla rodzin nie posiadających innych mieszkań, których dochód przypadający na członka gospodarstwa domowego nie może przekraczać 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie (z możliwością przekroczenia tej wielkości w uzasadnionych przypadkach).

* o 20% w jednoosobowym gospodarstwie

* o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym

* o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Najemcą lokalu mieszkalnego w TBS może być;

1. wyłącznie osoba fizyczna,
2. osoba ta oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie może posiadać tytułu prawnego (tytuł własności, spółdzielcze prawo, najem) do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości. Można wynająć lokal mieszkalny w zasobie TBS osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu w innej miejscowości, jeżeli zmiana miejsca zamieszkania jest związana z podjęciem pracy,
3. osoba, której gospodarstwo domowe osiąga dochód nie przekraczający 1,3 przeciętnego dochodu w województwie o więcej niż o 20% (gosp. jednoosobowe), 80% (gosp. dwuosobowe), 120% (trzyosobowe), 160% (czterosobowe, każda następną osobą w gospodarstwie pozwala zwiększać limit o 40 pkt proc.).

Najemca w zasobach TBS:

- może być obowiązany przy zawieraniu umowy najmu do wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu,
- jest obowiązany składać towarzystwu raz na 2 lata, w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. Gdy najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w ustawie, towarzystwo **może (ale nie musi)** wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.

Rozporządzenie wydane do ustawy określa m. in.:

- minimalne powierzchnie mieszkań przeznaczonych do zasiedlenia przez określoną liczbę osób,
- wyposażenie mieszkań (wanna, WC, kuchenka gazowa lub elektryczna z piekarnikiem, zlewozmywak),
- właściwości energetyczne budynków.

Towarzystwom Budownictwa Społecznego Krajowy Fundusz Mieszkaniowy udzielać ma preferencyjnych kredytów na sfinansowanie przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych

KRAJOWY FUNDUSZ MIESZKANIOWY - służy realizacji zadań wynikających z polityki państwa w zakresie gospodarki mieszkaniowej oraz rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Środki Funduszu przeznacza się min na:

- udzielanie, na warunkach preferencyjnych, kredytów **towarzystwom budownictwa społecznego** oraz spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem, z zastrzeżeniem art. 20,
- udzielanie gminom, na warunkach preferencyjnych, kredytów na realizację komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

Dla kredytu udzielanego z KFM charakterystyczne jest, że:

1. jest tani -stopa procentowa wynosi 0,5 stopy redyskonta NBP.
2. jest duży – sfinansować można do 70% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno - budowlanego
3. jest długi - okres spłaty kredytu nie może przekroczyć 35 lat.

Towarzystwa zostały objęte przywilejami podatkowymi. Art.39 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego zwalnia dochody Towarzystw uzyskane z różnych źródeł z obowiązku uiszczenia podatku dochodowego, jeżeli przeznacza się je na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz budowę mieszkań na wynajem.

Podstawowy cel TBS - budowa mieszkań oraz ich eksploatacja na zasadach najmu - sprawia, że zainteresowany tą formą budownictwa mieszkaniowego jest określony krąg osób. Oprócz samorządów lokalnych odpowiedzialnych za tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w gminach, będą to wszystkie osoby, które nie mają mieszkań lub są niezadowolone ze swoich mieszkań i spełniają kryteria dochodu uprawniające do wynajęcia mieszkania w TBS-ie. Promotorem tworzenia Towarzystw są przede wszystkim gminy. Dla gmin TBS jest bardzo użytecznym narzędziem realizacji ich ustawowego obowiązku, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Uwalnia bowiem od konieczności bezpośredniego angażowania się gminy w działalność gospodarczą, jaką jest budowa i zarząd mieszkaniami. Co więcej, tworząc spółkę, na budowę tej ilości mieszkań gmina przeznacza 5 razy mniej środków niż gdyby podejmowała inwestycję bez kredytów Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa. Ten sam kapitał wystarcza więc na realizację 5 razy większej ilości mieszkań. TBS jest dla gmin efektywnym instrumentem prowadzenia własnej polityki mieszkaniowej. Pozwala nie tylko na przyśpieszenie, przy tych samych nakładach, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności ale i na aktywne kształtowanie struktury zamieszkania, np. poprzez odzyskiwanie dotychczas zasiedlonych mieszkań komunalnych, których lokatorzy przenoszą się do mieszkań TBS-owskich o wyższym standardzie niż komunalne.

Odzyskane w ten sposób mieszkania gmina może wykorzystać jako mieszkania socjalne, komunalne albo sprzedać. Przekazanie aportem do TBS-u mieszkań starych,

wymagających dużych nakładów remontowych, daje możliwość uzyskania kredytu z KFM na ich modernizację.

TBS może także z powodzeniem pełnić rolę administratora budynków mieszkalnych. Są w Polsce takie miasta (np. Radom, Szczecin), w których całością spraw związanych z gospodarką mieszkaniową gminy zajmuje się TBS.

Coraz więcej samorządów gminnych zdaje sobie sprawę z korzyści płynących z założenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Zaakceptowanie TBS, uznanie, że może ono spełnić wiele pożytecznych funkcji w dziedzinie mieszkalnictwa wiąże się z określonymi zobowiązaniami ze strony miasta. Warunkiem koniecznym jest bowiem aktywne zaangażowanie władz lokalnych w utworzenie Towarzystwa oraz wola przeznaczenia środków finansowych na realizowane przez TBS budownictwo czynszowe.

W wielu miastach rajcowie zdają sobie sprawę ,jak ciężkim kawałkiem chleba jest budowanie mieszkań na wynajem, więc wnosili i wnoszą w wianie Towarzystwu zarządzanie nieruchomościami i administrowanie mieszkaniami. Wnoszą kapitał i grunty aportem, przekazują budynki komunalne. Takie pociągnięcia podobają się Bankowi Gospodarki Krajowej, który usilnie namawia i poszukuje sposobów jak najlepszego zabezpieczenia udzielanych kredytów. Nie ma lepszego zabezpieczenia jak zgromadzony kapitał i usługi, jakimi jest stałe administrowanie i obrót nieruchomościami.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego posiadające odpowiednią organizację i wsparte finansowo przez KFM może podjąć się modernizacji zabudowy miasta. TBS to nie tylko sposób na nowe budownictwo to przede wszystkim szansa na rozpoczęcie modernizacji starej zabudowy. Najbardziej efektywna i racjonalna jest modernizacja własnych budynków, co za tym idzie należałoby wyposażyć aportem TBS w zasoby własne. Utworzenie i wspieranie TBS przez miasto, uważam za w pełni uzasadnione. Należy jeszcze raz podkreślić, że TBS stwarza miastu szansę na rozwiązanie istotnych problemów mieszkaniowych.

Z ekonomicznego punktu widzenia budowa mieszkań na wynajem w formule TBS jest dla miasta najoszczędniejszą formą pomocy dla mieszkańców w zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Program mieszkań na wynajem jest dobrym narzędziem stymulowania rozwoju miasta.

We wszystkich krajach, w których budowane są społeczne mieszkania czynszowe, w jakiejś mierze, całe społeczeństwo partycypuje w kosztach budowy tych mieszkań, stąd właśnie nazwa - społeczne. Na ogół dostęp do tych mieszkań mają jedynie ludzie, których dochody nie przekraczają pewnego wyznaczonego poziomu. Mieszkania te są budowane i zarządzane przez organizacje działające w formule bezzyskowej - non profit,

Społeczne mieszkania czynszowe stanowią większość zasobów czynszowych w Wielkiej Brytanii - 71% oraz w Holandii (68%), Szwecji (58%), Finlandii (56%) i Austrii (51%).

Od kilku lat - dzięki rozwiązaniom przyjętym w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego - budownictwo czynszowe może rozwijać się i w Polsce.

Przykład montażu finansowego budowy mieszkań na wynajem:

* preferencyjny kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (maks. 70 % wartości przedsięwzięcia inwestycyjnego),

*środki własne towarzystwa (min. ok. 30%), w tym:

- działka budowlana wraz z uzbrojeniem,
- dotacja z budżetu gminy,
- partycypacja zakładów pracy bądź osób prawnych zainteresowanych uzyskaniem mieszkań dla wskazanych przez siebie osób trzecich,
- partycypacja wnoszona przez najemców,
- inne środki własne towarzystwa

4. ANALIZA SWOT

SWOT – jedna z najpopularniejszych heurystycznych technik analitycznych, służąca do porządkowania informacji. Bywa stosowana we wszystkich obszarach planowania strategicznego jako uniwersalne narzędzie pierwszego etapu analizy strategicznej.

Zasady analizy SWOT

Technika analityczna SWOT polega na posegregowaniu posiadanej informacji o danej sprawie na cztery grupy (cztery kategorie czynników strategicznych):

- **S** (Strengths) – mocne strony: wszystko to co stanowi atut, przewagę, zaletę analizowanego obiektu,
- **W** (Weaknesses) – słabe strony: wszystko to co stanowi słabość, barierę, wadę analizowanego obiektu,
- **O** (Opportunities) – szanse: wszystko to co stwarza dla analizowanego obiektu szansę korzystnej zmiany,
- **T** (Threats) – zagrożenia: wszystko to co stwarza dla analizowanego obiektu niebezpieczeństwo zmiany niekorzystnej.

Wreszcie - informacja, która nie może być poprawnie zakwalifikowana do żadnej z wymienionych grup, jest w dalszej analizie pomijana jako nieistotna strategicznie.

Informacja strategiczna, posegregowana według opisanych kryteriów na cztery grupy, jest następnie zapisywana w czterodzielnej macierzy strategicznej, w której lewa połowa zawiera dwie kategorie czynników pozytywnych a prawa - dwie kategorie czynników negatywnych. Natomiast w piśmiennictwie istnieją co najmniej trzy wzajemnie wykluczające się ujęcia, czym różni się górna połowa macierzy od dolnej (a więc mocne strony od szans, a słabe strony od zagrożeń).

- W niektórych wykładniach mówi się: mocne strony i słabe strony, to czynniki wewnętrzne, szanse i zagrożenia — to czynniki zewnętrzne;
- W innej interpretacji: mocne strony i słabe strony to cechy stanu obecnego, a szanse i zagrożenia, to spodziewane zjawiska przyszłe.
- Wreszcie u niektórych autorów: mocne strony i słabe strony to czynniki zależne od nas (te, na które mamy wpływ planistyczny i zarządczy), a szanse i zagrożenia, to czynniki obiektywne, na które nie mamy bezpośredniego wpływu sprawczego.

Analiza SWOT daje wartościowy rezultat analityczny przy zastosowaniu każdego z trzech wymienionych ujęć, pod warunkiem, że jest ono stosowane konsekwentnie i świadomie.

W popularnych ujęciach mikroekonomicznych dwa pierwsze obszary odnoszą się najczęściej do środowiska wewnętrznego natomiast dwa ostatnie odnoszą się analogicznie do środowiska zewnętrznego.

Jest to bardzo rozpowszechniony obecnie schemat analizy, która często przybiera bardzo powierzchowną postać - wypisania przekonań autora nt. słabych/silnych oraz szans i zagrożeń - bez faktycznej analizy merytorycznej lub ilościowej. Powszechnie stosowana

przy planowaniu rozwoju regionalnego i lokalnego, (np. przy sporządzaniu strategii gminy), planowaniu przestrzennym i programowaniu urbanistycznym, (np. przy sporządzaniu przez gminę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).⁷

Niniejsza analiza przeprowadzona została w celu określenia priorytetów, kierunków dalszego działania w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Czeladź.

Każda z 10 osób składających się na zespół pracujących nad niniejszą Strategią Rozwoju Miasta Czeladź otrzymał do przyporządkowania po 100 punktów do każdej z czterech kategorii (MOCNE STRONY, SŁABE STRONY, SZANSE i ZAGROŻENIA).

Następnie punkty te zostały rozdzielone według uznania każdego z członków zespołu na sześć podgrup znajdujących się w poszczególnych kategoriach.

Wyniki przydziału punktów przedstawione zostały w tabeli nr 52 a pierwotny układ analizy SWOT nad którym pracowano stanowi załącznik nr 1 do Strategii.

Wyniki tej analizy przedstawione zostały w tabeli nr 53.

⁷ Źródło: WIKIPEDIA

Tabela nr 52 - Analiza priorytetów analizy SWOT

MOCNE STRONY	SUMA PUNKTÓW	RANKING	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	120	VI	10	10	15	10	10	10	25	20	100	100	100
2	180	II	10	15	20	30	10	10	15	20	100	100	100
3	145	IV	30	10	20	10	5	10	30	10	15	100	100
4	165	III	10	20	30	15	30	10	20	10	10	100	100
5	140	V	30	20	10	15	5	30	0	10	15	100	100
6	250	I	10	25	10	25	20	30	30	30	30	100	100
ŚLĄBE STRONY			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	235	I	30	30	10	25	20	20	40	20	20	100	100
2	165	III	10	10	20	20	20	5	25	15	100	100	100
3	145	V	20	10	10	15	10	30	10	10	20	100	100
4	150	IV	20	30	20	10	15	5	10	10	10	100	100
5	100	VI	10	5	15	10	5	10	5	20	20	100	100
6	205	II	10	15	25	20	30	30	10	10	15	100	100
SZANSE			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	145	V	10	5	10	10	15	10	20	20	25	100	100
2	150	IV	10	15	20	25	10	20	10	20	0	100	100
3	110	VI	10	15	20	10	5	10	10	10	15	100	100
4	205	II	30	10	20	20	30	20	0	30	25	100	100
5	170	III	30	20	20	15	20	10	5	15	15	100	100
6	220	I	10	35	10	20	20	30	25	20	20	100	100
ZAGROŻENIA			100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1	225	I	20	15	30	15	30	30	5	20	30	100	100
2	145	IV	20	15	10	20	15	10	15	20	20	100	100
3	205	III	30	10	20	25	15	10	25	20	20	100	100
4	70	VI	0	5	10	15	5	10	5	10	10	100	100
5	135	V	20	30	5	10	5	10	30	15	10	100	100
6	220	II	10	25	25	15	30	30	20	20	15	100	100

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 53 – Analiza SWOT

MOCNE STRONY		WAGA	SZANSE	WAGA	
I	<ul style="list-style-type: none"> • TERENY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE Z PRZEZNACZENIEM POD BUDOWNICTWO ZORGANIZOWANE; • TERENY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE Z PRZEZNACZENIEM POD: <ul style="list-style-type: none"> - Budownictwo indywidualne; - Budownictwo socjalne; - Budownictwo plombowe • KORZYSTNA STRUKTURA TECHNICZNA ZASOBÓW <ul style="list-style-type: none"> - W zasobie gminnym dominują budynki średnie i małe; - Dominacja zasobów z lat 50-tych o średnim standardzie; - Średni metraż lokali mieszkalnych odpowiadający potrzebom mieszkańców; - W zasobie gminnym brak jest budownictwa w technologii „wielkiej płyty” (acekolu). • PRZYGOTOWANIE ORGANIZACYJNE ADMINISTRATORA <ul style="list-style-type: none"> - Uporządkowane sprawy organizacyjne wspólnot; - Wykwalifikowana kadra, Certyfikat ISO, Doświadczenie; - Siedziba -budynek po kapitalnym remoncie; - Uporządkowana księgowość; - Zarządzanie dużym zasobem; - Dywersyfikacja - wielozadaniowość. • WIĘKSZOŚCIOWY UDZIAŁ W WIĘKSZOŚCI WSPÓLNOT DZIĘKI TEMU GMINA CZELADŹ MA WŁY W NA TO CO SIĘ DZIEJE WE WSPÓLNOCIE A W SZCZEGÓLNOŚCI NA NIEZBĘDNE DO PRZEPROWADZONE PRACE REMONTOWE NA BUDYNKU. 	250	I	<ul style="list-style-type: none"> • PRZEJĘCIE ZASOBÓW OD SPÓŁKI RESTRUKTURYZACJI KOPALN S.A., DZIĘKI CZEMU ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY CZELADŹ ZWIĘKSZY SIĘ AŻ O 102 BUDYNKI W KTÓRYCH GMINA CZELADŹ BĘDZIE MIAŁA 100% UDZIAŁU. 	225
II	<ul style="list-style-type: none"> • KORZYSTNA STRUKTURA TECHNICZNA ZASOBÓW MIESZKANIOWE <ul style="list-style-type: none"> - Migracja; - Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe; - Nowe budownictwo. 	180	II	<ul style="list-style-type: none"> • ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE <ul style="list-style-type: none"> - Migracja; - Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe; - Nowe budownictwo. 	220
III	<ul style="list-style-type: none"> • PRZYGOTOWANIE ORGANIZACYJNE ADMINISTRATORA <ul style="list-style-type: none"> - Uporządkowane sprawy organizacyjne wspólnot; - Wykwalifikowana kadra, Certyfikat ISO, Doświadczenie; - Siedziba -budynek po kapitalnym remoncie; - Uporządkowana księgowość; - Zarządzanie dużym zasobem; - Dywersyfikacja - wielozadaniowość. 	165	III	<ul style="list-style-type: none"> • PRO-INWESTYCYJNE NASTAWIENIE WSPÓLNOTACH <ul style="list-style-type: none"> - Utrzymanie dużych udziałów we wspólnotach; - Zaangażowanie wspólnot w inwestowanie; 	205
IV	<ul style="list-style-type: none"> • WIĘKSZOŚCIOWY UDZIAŁ W WIĘKSZOŚCI WSPÓLNOT DZIĘKI TEMU GMINA CZELADŹ MA WŁY W NA TO CO SIĘ DZIEJE WE WSPÓLNOCIE A W SZCZEGÓLNOŚCI NA NIEZBĘDNE DO PRZEPROWADZONE PRACE REMONTOWE NA BUDYNKU. 	145	IV	<ul style="list-style-type: none"> • AKTYWNE GOSPODAROWANIE ZASOBEM <ul style="list-style-type: none"> - Skłonność do inwestowania; - Rotacja liczby mieszkańców; - Zabezpieczenie wnuków poprzez umożliwienie wchodzenia w stosunek najmu po dziadkach; - Skuteczna windykacja czynszów i zwiększenie dochodów budżetowych; - Przekwalifikowanie mieszkań po SRK (starych zasobów) na lokale socjalne; - Nabywanie nowych mieszkań o niskim standardzie. 	145
V	<ul style="list-style-type: none"> • RELATYWNIE DUŻE ROCZNE NAKŁADY NA REMONTY W PORÓWNIANIU DO INNYCH DYSPOONENTÓW LOKALI MIESZKALNYCH 	140	V	<ul style="list-style-type: none"> • MOŻLIWOŚĆ POZYSKANIA FUNDUSZY ZEWNĘTRZNYCH NA REMONTY I INWESTYCJE 	135
VI	<ul style="list-style-type: none"> • RELATYWNIE DUŻY UDZIAŁ ZASOBU GMINNEGO W OGÓLNEJ LICZBIE LOKALI MIESZKALNYCH NA TERENIE CZELADZI 	120	VI	<ul style="list-style-type: none"> • TBS (ZARZĄD, INWESTYCJE, REWITALIZACJA) <ul style="list-style-type: none"> - Nowa forma organizacyjna; - Wykorzystanie przejętej bazy remontowej; - Rozszerzenie zakresu usług i poprawa ich jakości - Możliwość pozyskania funduszy (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy) na budowanie lokali socjalnych 	70

Urząd Miasta Czeladź -Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

SLABE STRONY		WAGA	ZAGROŻENIA	WAGA
VI	<ul style="list-style-type: none"> • ZŁE ZAŁOŻENIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ - Długa lista oczekujących na zawarcie umowy najmu; - Niska wycena wartości lokali mieszkalnych; - Wysoka bonifikata. • ZŁA STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA - Mała liczba budynków ze 100% własnością gminy; - Zła struktura wspólnotowa – regulacje terenowo – udziałowe; 	100	<ul style="list-style-type: none"> • TWORZENIE SIĘ SKUPISK BUDYNKÓW SOCJALNYCH (GETT) • POPULIZM 	70
V	<ul style="list-style-type: none"> • NIEWYSTARCZAJĄCE NAKŁADY (GFOŚIGW) – ZMIANY JAKOŚCIOWE - Wzrost zaległości czynszowych; - Niska stawka czynszowa (ok. 1,9%) w porównaniu z 3% stawką odtworzeniową; - Wysokie czynsze w ocenie mieszkańców. • FORMA PRAWNA ADMINISTRATORA - Forma organizacyjna - zakład budżetowy; - Brak punktu obsługi (administracji) dla mieszkańców dzielnicy Piaski; - Brak spójności systemu komputerowego; - Brak wyposażenia technicznego; - Brak możliwości pozyskania nowych nieruchomości do zarządzania 	145	<ul style="list-style-type: none"> • OSŁABIENIE SPRAWNOŚCI - Zmiany legislacyjne – likwidacja zakładów budżetowych; - Wykruszanie się kadry pracowniczej; - Osłabienie sprawności działania na skutek przekształceń 	135
IV	<ul style="list-style-type: none"> • NIEWYSTARCZAJĄCE NAKŁADY (GFOŚIGW) – ZMIANY JAKOŚCIOWE - Wzrost zaległości czynszowych; - Niska stawka czynszowa (ok. 1,9%) w porównaniu z 3% stawką odtworzeniową; - Wysokie czynsze w ocenie mieszkańców. • FORMA PRAWNA ADMINISTRATORA - Forma organizacyjna - zakład budżetowy; - Brak punktu obsługi (administracji) dla mieszkańców dzielnicy Piaski; - Brak spójności systemu komputerowego; - Brak wyposażenia technicznego; - Brak możliwości pozyskania nowych nieruchomości do zarządzania 	150	<ul style="list-style-type: none"> • NIEUREGULOWANA STRUKTURA WŁASNOŚCIOWO– TERENOWA - Brak zgody właścicieli na porządkowanie spraw terenowo – udziałow.; - Opór właścicieli we wspólnotach z udziałem gminy do ponoszenia zwiększonych wydatków na remonty i inwestycje; - W przyszłości nakłady na remonty i inwestycje mogą być niewspółmierne do potrzeb starzejącego się zasobu. 	145
III	<ul style="list-style-type: none"> • NIEWYSTARCZAJĄCE NAKŁADY (GFOŚIGW) – ZMIANY JAKOŚCIOWE - Wzrost zaległości czynszowych; - Niska stawka czynszowa (ok. 1,9%) w porównaniu z 3% stawką odtworzeniową; - Wysokie czynsze w ocenie mieszkańców. • FORMA PRAWNA ADMINISTRATORA - Forma organizacyjna - zakład budżetowy; - Brak punktu obsługi (administracji) dla mieszkańców dzielnicy Piaski; - Brak spójności systemu komputerowego; - Brak wyposażenia technicznego; - Brak możliwości pozyskania nowych nieruchomości do zarządzania 	165	<ul style="list-style-type: none"> • NIEUREGULOWANA STRUKTURA WŁASNOŚCIOWO– TERENOWA - Brak zgody właścicieli na porządkowanie spraw terenowo – udziałow.; - Opór właścicieli we wspólnotach z udziałem gminy do ponoszenia zwiększonych wydatków na remonty i inwestycje; - W przyszłości nakłady na remonty i inwestycje mogą być niewspółmierne do potrzeb starzejącego się zasobu. 	205
II	<ul style="list-style-type: none"> • NIEWYSTARCZAJĄCE NAKŁADY (GFOŚIGW) – ZMIANY JAKOŚCIOWE - Wzrost zaległości czynszowych; - Niska stawka czynszowa (ok. 1,9%) w porównaniu z 3% stawką odtworzeniową; - Wysokie czynsze w ocenie mieszkańców. • FORMA PRAWNA ADMINISTRATORA - Forma organizacyjna - zakład budżetowy; - Brak punktu obsługi (administracji) dla mieszkańców dzielnicy Piaski; - Brak spójności systemu komputerowego; - Brak wyposażenia technicznego; - Brak możliwości pozyskania nowych nieruchomości do zarządzania 	205	<ul style="list-style-type: none"> • ZMNIEJSZANIE SIĘ ZASOBU – PRESJA NA PRYWATYZACJĘ - Presja na prywatyzację lokali mieszkalnych; - wydłużająca się kolejka osób oczekujących na zawarcie umowy; - przekształcanie lokali mieszkaniowych na własność. 	220
I	<ul style="list-style-type: none"> • NIEWYSTARCZAJĄCE NAKŁADY (GFOŚIGW) – ZMIANY JAKOŚCIOWE - Wzrost zaległości czynszowych; - Niska stawka czynszowa (ok. 1,9%) w porównaniu z 3% stawką odtworzeniową; - Wysokie czynsze w ocenie mieszkańców. • FORMA PRAWNA ADMINISTRATORA - Forma organizacyjna - zakład budżetowy; - Brak punktu obsługi (administracji) dla mieszkańców dzielnicy Piaski; - Brak spójności systemu komputerowego; - Brak wyposażenia technicznego; - Brak możliwości pozyskania nowych nieruchomości do zarządzania 	235	<ul style="list-style-type: none"> • WZROST ILOŚCI WNIOSKÓW O ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU NIEDOSTARCZENIA LOKALI SOCJALNYCH - wyrok trybunału konstytucyjnego orzekającego o obowiązku wypłacania przez gminy odszkodowań; - Rosnąca świadomość wśród właścicieli budynków mieszkalnych. 	220

Wyniki SWOT
na podstawie przeprowadzonej analizy przez 10 osobowy zespół omawiający
materiały do Programu MIESZKANIE.

Mocną stroną gminy jest dysponowanie terenami pod budownictwo mieszkaniowe o charakterze zorganizowanym jak i indywidualnym.

W odniesieniu do istniejących zasobów mieszkaniowych atutem jest jego struktura techniczna. Dominują budynki średnie i małe budowane w latach 50-tych minionego wieku z mieszkaniami o średnim metrażu. Nie posiadamy budynków budowanych w technologii „wielkiej płyty” i wykończonych a cekelem.

Mocną stroną jest przygotowanie organizacyjne obecnego administratora gminnego zasobu mieszkaniowego.

W ocenie zespołu mniejsze znaczenie ma duży udział gminnego zasobu mieszkaniowego w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych na terenie Czeladzi.

Najsłabszą stroną są zaległości remontowo- inwestycyjne (m.in. niski stan techniczny budynków pokopalnianych i niewystarczająca ilość środków finansowych na remonty i inwestycje).

Słabą stroną jest także mały zasób mieszkań o specjalnym przeznaczeniu oraz forma prawna administratora (zakład budżetowy).

Zespół uznał za mniej istotne złe założenia gospodarki mieszkaniowej (długa lista oczekujących, niska wycena wartości lokali mieszkaniowych i wysoka bonifikata) oraz złą strukturę własnościową.

Szansą gminy w realizacji programu uznano zagospodarowywanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe, aktywne gospodarowanie zasobem oraz możliwość pozyskania funduszy zewnętrznych na remonty i inwestycje. Mniej istotnym wydaje się w ocenie zespołu pro- inwestycyjne nastawienie we wspólnotach i przejęcie zasobów od Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.

Zagrożenia widoczne są przede wszystkim we wzroście ilości wniosków o odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych, zmniejszania się zasobu w wyniku narastającej presji na prywatyzację lokali mieszkalnych i nieuregulowanej struktury własnościowo - terenowej. Mniej istotnym zagrożeniem jest ewentualne tworzenie się skupisk o niskich dochodach w gminnych zasobach mieszkaniowych oraz populizm.

5. ZAŁOŻENIA PROGRAMU MIESZKANIE NA LATA 2008–2015

5.1. ZAŁOŻENIA OGÓLNE

Gmina ma ustawowy obowiązek tworzenia warunków dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, w szczególności musi zapewniać mieszkania osobom, których sytuacja finansowa nie pozwala na zaspokojenie tych potrzeb we własnym zakresie.

Obowiązkiem gminy jest zapewnienie mieszkań socjalnych i pomieszczeń tymczasowych, gdyż nie wywiązanie się z tego obowiązku może narazić gminę na ponoszenie znacznych kosztów. Ustawodawca nie wymaga, aby gmina posiadała inne lokale, chociaż posiadanie lokali o wysokim czynszu jest ekonomicznie uzasadnione.

Możliwości podwyższania stawki czynszu są ustawowo ograniczone, ale w ramach obowiązujących przepisów należy dążyć do ich urealnienia. Nic ma żadnych ograniczeń aby w nowo budowanych budynkach ustalać stawkę czynszu na dowolnym poziomie, nawet wolnorynkowym.

Stawka czynszu musi być dla gminnego zasobu określona według jednolitych zasad z uwzględnieniem min. czterech czynników (położenie budynku, położenie lokalu w budynku, wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan ogólny stan techniczny budynku).

Gmina ma obowiązek utrzymywać posiadane lokale i nieruchomości w należytym stanie technicznym, a jako członek wspólnot mieszkaniowych musi partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnych.

Wobec ustawowego obowiązku wykonywania remontów posiadanych budynków i lokali mieszkalnych - przy braku możliwości ustalenia czynszów na poziomie pozwalającym na ich finansowanie, należy przeanalizować celowość zintensyfikowania sprzedaży mieszkań.

Ustawodawca zezwala na stosowanie obniżek czynszów najemcom o niskich dochodach, nie dając jednak prawa podwyższania czynszu tym, których dochody są relatywnie nawet bardzo wysokie.

Zarządzanie gminnym zasobem może być powierzone wyłącznie zarządcom licencjonowanym lub podmiotom w których czynności zarządzania wykonują wyłącznie zarządcy licencjonowani. W przypadku gdyby wspólnoty, których gmina jest członkiem, chciały powierzyć zarządzanie nieruchomością wspólną wybranym przez siebie podmiotom, należy zajmować stanowisko zdecydowanie negatywne, jeżeli podmioty te byłyby nieprofesjonalne lub zarządzanie miałyby być powierzone osobom nie posiadającym licencji zawodowej zarządcy nieruchomości.

Gmina, jako członek wspólnot mieszkaniowych, ma obowiązek wpłacać zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w uchwalonej przez wspólnoty wysokości. W budżecie gminy należy przewidzieć środki na ten cel.

Gminny zakład budżetowy nie może świadczyć usługi zarządzania nieruchomością wspólną na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

Zadnie to nie zostało wymienione w katalogu zadań własnych gminy a dodatkowo gmina nie spełnia poniższych przesłanek:

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową

a przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez zarządców nieruchomości.

Przy czym Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej mówi, że Przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną - wykonująca we własnym imieniu działalność gospodarczą. Za przedsiębiorców uznaje się także wspólników spółki cywilnej w zakresie wykonywanej przez nich działalności gospodarczej.

Działalnością gospodarczą jest natomiast jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Celem zwiększenia przychodów z tytułu posiadania nieruchomości oraz lokali w nieruchomościach w których są wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy, należy rozważyć możliwość uzyskiwania dochodów z wynajmu powierzchni i pomieszczeń ogólnego użytku, a także adaptacji pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne lub użytkowe.

Gmina, jako członek wspólnot, powinna inicjować działania (przygotowywać projekty uchwał wspólnot) zmierzające do tego celu.

Dążyć należy do sytuacji, w której każdy będzie mieszkał w takim lokalu, na jaki go stać, m.in. po przez wprowadzenie skutecznego systemu skłaniającego najemców do zamiany lokali, także na należące do innych niż gmina właścicieli.

Zasady sprzedaży mieszkań powinny uwzględniać stan techniczny (wiek budynku i wykonane remonty), potrzeby remontowe oraz koszty utrzymania budynku i lokali, a także możliwe do osiągnięcia przychody z najmu lokali.

Jeśli nie jest możliwe pokrywanie koniecznych kosztów wpływami z czynszu, to lokale należy sprzedawać. Analogicznie - sprzedawanie lokali w budynkach, w których wpływy czynszowe przewyższają koszty (czyli dają dochód netto) jest sprzeczne z interesem gminy.

Sprzedaż gminnych lokali, pozwalająca jedynie na zaspokojenie doraźnych potrzeb gminy, jest ekonomicznie nieuzasadniona. System bonifikat stosowanych przy zbywaniu gminnych mieszkań lokatorom powinien uwzględniać efekty ekonomiczne sprzedaży, tzn. brać pod uwagę możliwe do uzyskania wpływy czynszowe i przewidywane koszty utrzymania przeznaczonych do zbycia lokali.

Zawieranie umów najmu w nowo zbudowanych budynkach o podwyższonym standardzie z osobami zakwalifikowanymi do uzyskania mieszkania komunalnego z racji niskich dochodów jest absolutnie nieuzasadnione. Nowe mieszkania powinny być oferowane wyłącznie najemcom, którzy posiadają dochody umożliwiające utrzymanie tych lokali o wysokim standardzie i relatywnie wysokim czynszu, a zajmowane mieszkania przekażą gminie.

Odzyskane mieszkania powinny być przeznaczone dla osób, których dochód upoważnia do uzyskania umowy najmu mieszkania komunalnego.

Mając na uwadze powyższe główne założenia Programu Mieszkanie to:

- Stworzenie warunków do realizacji nowych osiedli (Dziekana IIIB, Wiosenna, Mysłowicka, Zarzeczce, Rojca, Saturn) - napływ nowych mieszkańców,
- Wydzielenie z terenów przeznaczonych pod budownictwo zorganizowane 8 –10 działek gruntu przeznaczonych pod budownictwo indywidualne z przeznaczaniem ich do sprzedaży w drodze przetargu.
- Realizacja komunalnego budownictwa plombowego oraz socjalnego.
- Rewitalizacja osiedli komunalnych (Nowe Miasto),
- Rewitalizacja osiedli pokopalnianych (w tym tzw. Betony, ul. Kościuszki, 3 Kwietnia, Francuska i Warszawska),
- Modernizacja rozproszonych budynków komunalnych,
- Wdrożenie Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich,

Efektem realizacji Programu **MIESZKANIE** będzie:

- zdecydowana poprawa komfortu zamieszkiwania i poprawa estetyki naszego miasta,
- zachowanie zabytkowych układów urbanistycznych robotniczych osiedli mieszkaniowych,
- zwiększenie liczby nowych mieszkań i domów jednorodzinnych a tym samym wzrost liczby mieszkańców,
- zmniejszenie emisji szkodliwych gazów pochodzących z palenisk domowych,

**5.1.1. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY W POSZCZEGÓLNYCH LATACH,
Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE**
Tabela nr 54 – Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Stan na 31 grudzień 2007	PROGNOZA NA LATA									
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
Ilość budynków mieszkalnych ogółem	169	232	295	291	287	283	280	276	274		
1. Własność gminy	29	81	134	135	136	137	138	139	139		
2. Własność gminy (domki fińskie)	30	25	20	16	12	8	5	1	0		
3. Własność gminy we wspólnotach	95	113	130	131	132	133	134	135	135		
4. W zarządzie przymusowym	15	13	11	9	7	5	3	1	0		
Ilość lokali mieszkalnych ogółem	2 429	2 947	3 447	3 478	3 505	3 530	3 554	3 567	3 558		
1. W budynkach stanowiących własność gminy + gmina we wspólnotach	2 113	2 637	3 138	3 170	3 202	3 234	3 251	3 268	3 268		
2. W budynkach – domki fińskie	30	25	20	16	12	8	5	1	0		
3. W budynkach w zarządzie przymusowym	121	104	88	71	55	38	30	8	0		
4. Lokale socjalne w budynkach własnych gminy	165	181	201	221	236	250	268	290	290		
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m² ogółem	101 233,99	129 639,76	157 535,10	158 457,35	159 234,32	159 982,20	160 774,77	161 755,14	161 406,79		
1. W budynkach stanowiących własność gminy	7 243,45	20 231,49	33 469,30	33 719,07	33 968,84	34 218,61	34 468,38	34 718,15	34 718,15		
2. W budynkach – domki fińskie	1 340,76	1 117,31	893,93	715,10	536,34	357,58	223,51	44,68	0		
3. Własność gminy we wspólnotach	83 301,50	99 084,50	113 990,95	114 867,80	115 744,65	116 621,50	117 498,35	118 375,20	118 375		
4. W budynkach w zarządzie przymusowym	4 552,07	3 945,13	3 338,19	2 731,25	2 124,31	1 517,37	910,43	303,47	0		
5. Lokale socjalne w budynkach własnych gminy	4796,21	5 261,33	5 842,73	6424,13	6 860,18	7 267,14	7 674,10	8 313,64	8 313,64		

5.1.2. PROGNOZA DOT. STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY

W celu poprawy standardów zamieszkiwania lokatorów w budynkach najstarszych wyposażonych w wyeksploatowane instalacje i urządzenia techniczne oraz w myśl Ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸ Gmina zmierzać będzie przede wszystkim do:

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

W związku z powyższym w celu uzyskania zgody pozostałych właścicieli Gmina powinna stopniowo przedkładać na zebraniach wspólnot mieszkaniowych projekty uchwał w sprawie przyjęcia planu inwestycyjnego zawierającego w/w zakres prac.

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

Na ten cel korzystać będziemy z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu zasobu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, a także noclegowni i domów dla bezdomnych⁹, udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego

⁸ Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zmianami

⁹ Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych wraz z rozporządzeniem wykonawczym.

5.2. ZADANIA POZAINWESTYCYJNE

5.2.1. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W POSZCZEGÓLNYCH LATACH

Tabela nr 55 - Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w poszczególnych latach

WYSZCZEGÓLNIENIE	PROGNOZA NA LATA									
	ROK 2008	ROK 2009	ROK 2010	ROK 2011	ROK 2012	ROK 2013	ROK 2014	ROK 2015		
Lokale mieszkalne w budynkach mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy	10	12	14	16	18	20	22	24		
Domki fińskie	2	1	2	1	2	1	1	1		
ILOŚĆ SPRZEDANYCH LOKALI MIESZKALNYCH W DANYM ROKU OGÓŁEM	12	13	16	17	20	21	23	25		

Założenia

1. Likwidacja bonifikaty dla sprzedaży lokali mieszkalnych z zachowaniem praw nabytych dla wniosków złożonych do 31.12.2007r.;
 2. Wyłącza się ze sprzedaży:
 - lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych z przeważającym udziałem Gminy Czeladź;
 - lokale mieszkalne w budynkach przy ul. Szpitalnej 5, Szpitalnej 5b;
 - lokale mieszkalne dla młodych małżeństw o których mowa w rozdziale 5.2.3, w punkcie 5;
 - lokale mieszkalne położone w budynkach nie posiadających działek przyległych umożliwiających spełnienie wymogów działki budowlanej oraz lokale znajdujące się w budynkach, które choć położone są na odrębnych nieruchomościach stanowią jedną funkcjonalną całość, do czasu przeprowadzenia regulacji udziałowo – terenowych;
- Powyższe dot. również lokali użytkowych położonych w budynkach w których gmina posiada lokale mieszkalne.

5.2.2. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU.

W związku ze stopniowym podnoszeniem standardów zamieszkiwania budynków mieszkalnych tj. przeprowadzaniem termomodernizacji pojawia się potrzeba zróżnicowania zarówno stawek czynszowych jak i kryteriów dochodowych przydziału mieszkań wprowadzając **trzy kategorie lokali mieszkalnych**:

1. Standardowe lokale komunalne.

2. Lokale komunalne o podwyższonym standardzie, które spełniają łącznie następujące warunki:

- są położone w budynkach, które spełniają normy termiczne;
- są położone w budynkach, które posiadają ogrzewanie z dala czynne lub inne źródło pod warunkiem, że będzie ono jednolite dla całego budynku.

3. Lokale socjalne.

W tabeli nr 56 przeprowadzono symulację wzrostu stawek czynszowych w poszczególnych kategoriach zasobu.

Przyjęto, że dla lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie stawka czynszowa będzie wyższa od stawki dla standardowych lokali mieszkalnych o 0,5% stawki odtworzeniowej

- W stosunku do standardowych lokali mieszkalnych przedstawiono symulację w dwóch wariantach:
 - Wariant I zakłada osiągnięcie do końca 2015r. 2,25% stawki odtworzeniowej dla standardowych lokali mieszkalnych i odpowiednio 3,0% stawki odtworzeniowej dla lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie;
 - Wariant II zakłada osiągnięcie do końca 2015r. 3,0% stawki odtworzeniowej dla standardowych lokali mieszkalnych i odpowiednio 3,5% stawki odtworzeniowej dla lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie;

Przy czym z punktu widzenia Gminy korzystniejszy jest wybór wariantu II, który możliwy będzie do zrealizowania dopiero w przypadku poprawienia sytuacji finansowej społeczności lokalnej dotyczącej w szczególności emerytów i rencistów.

- W stosunku do lokali socjalnych założono osiągnięcie 0,5% stawki odtworzeniowej niezależnie od wyboru wariantu co do lokali mieszkalnych.

Symulację przeprowadzono przy założeniu obecnie obowiązującej stawki odtworzeniowej w wysokości 3 140,00zł.

Urząd Miasta Czeladź - Strategia Rozwoju Miasta Czeladź do roku 2015
Program nr 6: Mieszkanie

Tabela nr 56 - Symulacja stawek czynszowych przeprowadzona przy założeniu stawki odtworzeniowej w wysokości 3 140,00zł.

ROK	PÓLROCZE	STAWKA CZYNSZOWA DLA LOKALI SOCJALNYCH	WARIANT I		WARIANT II	
			Założenie osiągnięcia 2,25%* w standardowych lokalach mieszkalnych	Założenie osiągnięcia 3,0%* w lokalach mieszkalnych o podwyższonym standardzie	Założenie osiągnięcia 3,0%* w standardowych lokalach mieszkalnych	Założenie osiągnięcia 3,5%* w lokalach mieszkalnych o podwyższonym standardzie
2008	I	1,00	5,17 (1,98%*)	6,20	5,17 (1,98%*)	6,20 (2,37%*)
	II	1,02	5,22	6,31	5,37	6,44
2009	I	1,04	5,27	6,42	5,56	6,67
	II	1,06	5,31	6,53	5,76	6,91
2010	I	1,08	5,36	6,64	5,95	7,14
	II	1,10	5,41	6,74	6,15	7,38
2011	I	1,13	5,46	6,85	6,34	7,62
	II	1,15 (0,44%*)	5,51 (2,11%*)	6,96 (2,65%*)	6,54 (2,5%*)	7,85 (3,0%*)
2012	I	1,17	5,55	7,07	6,70	8,01
	II	1,19	5,60	7,18	6,87	8,18
2013	I	1,21	5,65	7,28	7,03	8,34
	II	1,23	5,70	7,38	7,19	8,51
2014	I	1,25	5,75	7,50	7,36	8,67
	II	1,27	5,79	7,61	7,53	8,83
2015	I	1,29	5,84	7,72	7,69	9,00
	II	1,31 (0,5%*)	5,89 (2,25%*)	7,85 (3,0%*)	7,85 (3%*)	9,16 (3,5%*)

• Procent stawki odtworzeniowej (3 140,00zł.)

Ponadto odstępuje się od stosowania obniżek czynszów

5.2.3. ZASADY PRZYDZIAŁU MIESZKAŃ.

W związku z podziałem lokali mieszkalnych na trzy kategorie poniżej przedstawiono kryteria ich przydziału, przyjmując obowiązujące od dnia 1 stycznia 2008r. wynagrodzenie minimalne w wysokości 1 126,00zł.

1. Kryterium dochodowe przydziału gminnych lokali mieszkalnych

- Kryterium dochodowe dla **standardowych lokali mieszkalnych**

Tabela nr 57 – Kryterium dochodowe przydziału lokali mieszkalnych

DOCHÓD NA OSOBĘ BRUTTO		
GOSPODARSTWO JEDNOOSOBOWE 75% - 180%	od 845,00 zł.	do 2 026,80 zł.
GOSPODARSTWO WIELOOSOBOWE 50% - 120%	od 563,00 zł.	do 1 351,20 zł.

- Kryterium dochodowe dla **lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie (w tym dla budynku przy ul. Szpitalnej 5)**

Tabela nr 58 – Kryterium dochodowe przydziału lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie

DOCHÓD NA OSOBĘ BRUTTO		
GOSPODARSTWO JEDNOOSOBOWE 100% - 180%	od 1 126,00 zł.	do 2 026,80 zł.
GOSPODARSTWO WIELOOSOBOWE 80% - 120%	od 900,80 zł.	do 1 351,20 zł.

- Kryterium dochodowe dla **mieszkań socjalnych**

Tabela nr 59 – Kryterium dochodowe przydziału lokali socjalnych

DOCHÓD NA OSOBĘ BRUTTO		
GOSPODARSTWO JEDNOOSOBOWE 0% - 75%	od 0 zł.	do 845,00 zł
GOSPODARSTWO WIELOOSOBOWE 0% - 50%	od 0 zł.	do 563,00 zł.

2. Kryterium metrażowe przydziału gminnych lokali mieszkalnych

- Standardowe kryteria metrażowe dla lokali mieszkalnych:

- dla 1 osoby	-	minimum 15 m ² powierzchni mieszkalnej;
- dla 2 osób	-	minimum 20 m ² powierzchni mieszkalnej;
- dla 3 osób	-	minimum 25 m ² powierzchni mieszkalnej;
- dla 4 osób	-	minimum 30 m ² powierzchni mieszkalnej;
- dla 5 osób	-	minimum 35 m ² powierzchni mieszkalnej;
- dla 6 osób	-	minimum 40 m ² powierzchni mieszkalnej;

Przy czym praktyką Społecznej Komisji Mieszkaniowej jest kwalifikowanie gospodarstw domowych jedno, dwu i trzy-osobowych na lokale mieszkalne składające się maksymalnie z jednego pokoju i kuchni.

Kryteria metrażowe jakie Gmina musi zapewnić dla lokali socjalnych są określone ustawowo, gdzie:

- w przypadku gospodarstwa wieloosobowego wymagane jest minimalnie 5m² powierzchni mieszkalnej na osobę;
- w przypadku gospodarstwa jednoosobowego jest to minimalnie 10m² powierzchni mieszkalnej.

3. Podstawowe kryteria przydziału lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. Szpitalnej 5:

- Dotychczasowi najemcy lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Czeladź, a w tym najemcy domków fińskich przeznaczonych do wyburzenia oraz najemcy lokali mieszkalnych w placówkach oświatowych, spełniający łącznie dwa poniższe warunki:
 - zdający w zamian dotychczas zajmowany lokal mieszkalny;
 - będący w wieku emerytalnym i posiadający orzeczony co najmniej umiarkowany stopień niepełnosprawności lub nie będący w wieku emerytalnym ale posiadający orzeczony znaczny stopień niepełnosprawności.
- W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może przyznać lokal mieszkalny osobie lub osobom nie spełniającym powyższych kryteriów.

4. Podstawowe kryteria przydziału lokali mieszkalnych położonych w „domu samotnego rodzica” tj. w budynku przy ul. Szpitalnej 5b:

- Osoby zamieszkujące na terenie Czeladzi ;
- Osoby samotnie wychowujące dziecko, przy czym w chwili zameldowania osoba wychowująca dziecko nie może mieć więcej niż 35 lat a dziecko przez nią wychowywane nie może mieć więcej niż 6 lat;
- Osoby niepełnosprawne z orzeczoną znaczną stopniem niepełnosprawności;
- Maksymalny okres zamieszkiwania nie może być dłuższy niż trzy lata.
- W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może przyznać lokal mieszkalny osobie lub osobom nie spełniającym powyższych kryteriów.

5. Podstawowe kryteria przydziału lokali mieszkalnych przeznaczonych dla młodych małżeństw:

- Przynajmniej jedno ze współmałżonków zamieszkuje na terenie Czeladzi ;
- Osoby będące w wieku do 35 lat;
- Maksymalny okres zamieszkiwania nie może być dłuższy niż trzy lata.
- W przypadkach szczególnie uzasadnionych Burmistrz po zasięgnięciu opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej może przyznać lokal mieszkalny osobie lub osobom nie spełniającym powyższych kryteriów.

W przypadku śmierci dotychczasowego najemcy lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy należy dążyć do wprowadzenia w standardowych lokalach mieszkalnych możliwości pierwszeństwa w zawarciu umowy najmu przez zameldowane dzieci i wnuki stale opiekujące się dziadkami.

Pozwoliło by to na zmniejszenie presji na prywatyzację lokali mieszkalnych oraz na zwiększenie skłonności mieszkańców do inwestowania w lokal mieszkalny we własnym zakresie.

6. Do 31 grudnia 2015 roku gmina ma obowiązek zabezpieczenia lokalu zamiennego najemcy mieszkania znajdującego się w chwili przydziału w budynku będącym w zarządzie przymusowym w razie wypowiedzenia tego najmu przez obecnego właściciela, o ile najemca spełniać będzie wymagane kryteria najmu mieszkania w zasobie gminy.

5.2.4. SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY NA KOLEJNE LATA.

W miejsce dotychczasowego Zakładu Budynków Komunalnych utworzyć:

1. **Towarzystwo Budownictwa Społecznego** – Gminna Spółka z o.o., której przedmiotem działania będzie przede wszystkim:
 - Zarządzanie wspólnotami
 - Rewitalizacja gminnych budynków mieszkalnych;
 - Inwestycje (w tym budownictwo plombowe).

2. **Jednostkę budżetową**
 - Administrującą mieniem gminy a w tym obiektami użyteczności publicznej ;
 - Realizującą inwestycje miejskie;
 - Realizującą drobne prace konserwacyjne i porządkowe.

3. **Gminną Spółkę SATURN**, które przedmiotem działania będzie zagospodarowanie i sprzedaż terenów przeznaczonych pod budowę osiedli mieszkalnych oraz transfer uzyskanych z tego tytułu środków finansowych na rewitalizację Kopalni SATURN.

4. **Politykę lokalową** włączyć do zakresu działania Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej lub jednostki budżetowej wymienionej w punkcie 2.

5. **Nadzór nad udziałem Gminy Czeladź we wspólnotach mieszkaniowych** powierzyć Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Czeladź.

5.2.5. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY.

1. W zasobie gminnym należy wyznaczyć lokale mieszkalne niezbędne dla zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Powyższe stanowić może podstawę do wypowiedzania umów najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Przy czym jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, przepis ten stosuje się pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

2. W zasobie gminnym należy wyznaczyć lokale interwencyjne na wypadek wypadków losowych.

3. W celu zminimalizowania ilości wniosków o lokale socjalne oraz wysokości wnioskowanych odszkodowań z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych celowe jest:

- zasiedlanie wolnych lokali socjalnych w pierwszej kolejności osobami zamieszkałymi dotychczas u innych dysponentów lokali mieszkalnych a w stosunku do których sąd wydał wyrok eksmisyjny wraz z prawem do lokalu socjalnego.

Przy czym dotyczy to przede wszystkim tych wniosków o lokal socjalny w stosunku do których dysponent dotychczasowego lokalu mieszkalnego wystąpił do Gminy Czeladź o odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego.

- zasiedlanie wolnych standardowych lokali mieszkalnych w standardowych budynkach mieszkalnych osobami dotychczas zamieszkałymi w zasobach spółdzielczych a posiadającymi wyroki sądowe orzekające o eksmisji i przyznające im prawo do lokalu socjalnego.

4. W stosunku do przejętych od Zakładu Płytek „Józefów” oraz przejmowanych od SRK S.A. „śladowych” udziałów we wspólnotach mieszkaniowych zastosować procedurę sprzedaży tych lokali:

- na rzecz dotychczasowych najemców;
- w trybie przetargowym - w przypadku rezygnacji najemcy z pierwszeństwa w nabyciu tego lokalu, wskazując mu jednocześnie inny lokal z zasobu komunalnego o podobnym standardzie i parametrach powierzchniowych.

5.3. ZADANIA INWESTYCYJNE

Gmina jest dominującym właścicielem dużego osiedla z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych w centrum miasta (**Os. Nowe Miasto**).

Od dłuższego czasu, wspólnie z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Dąbrowie Górniczej, przygotowujemy się do gruntownej termomodernizacji całego osiedla.

W zasadzie projekt został już częściowo realizowany, ale na skutek ograniczenia przez Ministra Środowiska emisji do atmosfery dwutlenku węgla o 36% na dzień dzisiejszy brak jest możliwości jego kontynuowania.

Projekt zakładał wykonanie magistrali ciepłowniczej łączącej węzeł w ul. Mysłowickiej z wymiennikownią przy ul. Ogrodowej oraz rozprowadzenie sieci rozdzielczej.

Od tego momentu cała sieć była by spójna i nie było by już problemów z okresowymi zakłóceniami w dostawach ciepła. Przy realizacji projektu mogły by zostać postawione do naszej dyspozycji środki z Unii Europejskiej umożliwiające kompleksową realizację zadania.

Celem tego projektu była termomodernizacja wraz z likwidacją niskiej emisji (uciepłownienie) całego osiedla i tym samym znaczące podwyższenie komfortu zamieszkiwania.

Warunkiem powodzenia całego przedsięwzięcia jest akceptacja Programu w ramach Funduszu Spójności, zgoda wspólnot mieszkaniowych oraz zwiększenie limitu emisji CO₂ dla EC Będzin

Gmina jest właśnie w trakcie przejmowania części mieszkań będących własnością **Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A.** w Katowicach. Są to najczęściej stare budynki o nienajlepszym, czy wręcz złym stanie technicznym. Budynki te będą poddawane kompleksowym remontom, a dwa osiedla (przy ul. Kościuszki, Francuskiej, Warszawskiej i 3 Kwietnia oraz ul. Betonowej) będą potraktowane w sposób szczególny. Z jednej strony przywrócona zostanie im dawna świetność, a z drugiej podniesiony zostanie standard mieszkań. Za kilka lat staną się wizytówką naszego miasta i obiektem pożądania mieszkańców innych miast. Budynki komunalne w zabudowie rozproszonej będą modernizowane systematycznie. Należy też dodać, że zakres remontów obejmować będzie również uporządkowanie terenów przyległych (plac zabaw, zieleń, boiska środowiskowe, mała architektura).

Oczywiście realizacja tak ambitnego planu nie jest pozbawiona zagrożeń. Ponieważ większość budynków jest własnością wspólnot mieszkaniowych, przy uruchamianiu każdego zadania konieczna będzie ich zgoda. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że czasami jest to bardzo trudne. Właściciele mieszkań gmina będzie wspomagać poprzez Mieszkaniowy Fundusz Gwarancji Kredytowych wspólnie z Agencją Rozwoju Lokalnego lub inną podobną instytucją.

Poza projektami rewitalizacyjnymi gmina zaangażuje się w **budownictwo plombowe**. W najbliższej przyszłości będą realizowane budynki mieszkalne wkomponowane w istniejącą zabudowę. Będą to nieduże mieszkania z przeznaczeniem dla ludzi młodych. Systematycznie likwidowane będą bariery architektoniczne dla osób starszych i niepełnosprawnych.

Równolegle do projektu, realizowanego w imieniu gminy przez Zakład Budynków Komunalnych lub jego następców prawnych, samorząd miasta wspierać będzie działania modernizacyjne podejmowane przez innych administratorów: Czeladzką Spółdzielnię Mieszkaniową, Spółdzielnię Mieszkaniową SATURN, SKARBK oraz zarządców wspólnot mieszkaniowych.

5.3.1. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

- Wpływy z czynszów z lokali mieszkalnych
- Wpływy z czynszów z lokali socjalnych
- Wpływy z czynszów z lokali użytkowych
- Środki własne TBS, pozyskane z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa i inne
- Przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi
- Budżet Miasta
- WFOŚiGW

5.3.2. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA WYDATKI INWESTYCYJNE I REMONTOWE.

Potrzeby remontowe i inwestycyjne z podziałem na poszczególne budynki zostały szczegółowo opisane w rozdziale 1.6 Programu Mieszkanie.

W poniższej tabeli przedstawiono natomiast planowane, szacunkowe wydatki na realizację tych potrzeb w rozbiciu na poszczególne lata.

Tabela nr 60 – Planowane wydatki inwestycyjne i remontowe w latach 2008 - 2015

ROK	WYDATKI INWESTYCYJNE (ZGODNIE Z WPI)	WYDATKI REMONTOWE	ŁĄCZNE WYDATKI NA INWESTYCJE I REMONTY
2008	721 000	2 000 000	2 721 000
2009	4 120 000	2 500 000	6 620 000
2010	3 090 000	3 000 000	6 090 000
2011	3 590 000	3 500 000	7 090 000
2012	4 090 000	4 000 000	8 090 000
2013	4 590 000	4 500 000	9 090 000
2014	5 090 000	5 000 000	10 090 000
2015	5 590 000	5 500 000	11 090 000
SUMA	30 881 000	30 000 00	50 881 000

5.3.3. TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Czeladź posiada bardzo atrakcyjne tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Część z nich zostanie w najbliższych latach zagospodarowane. Dotyczy to głównie przyszłych osiedli przy ulicach: Dziekana IIIB, Wiosennej, Mysłowickiej, Będzińskiej (tzw. Rojca) oraz terenów Saturna i za osiedlem Piłsudskiego (Zarzecze). Osiedla te będą realizowane przy minimalnym współudziale miasta. Nasza pomoc ukierunkowana zostanie na działania organizacyjno-prawne.

- **Dziekana III B (k.m. 59).
(LOKALIZACJA NR I)**
1. Położenie: obszar położony pomiędzy ulicami: Spacerowa, Wyspiańskiego i Orzeszkowej.
 2. Wielkość terenu: ok. 4,8945 ha.
 3. Właściciel: Gmina Czeladź.
 4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania (Uchwała Nr VII/66/2007 Rady Miejskiej w Czeladzi w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Dziekana III w Czeladzi z dnia 8 maja 2007r.):
Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna, wolno stojąca lub szeregowa (**MNZ**).
Uzupełniające i dopuszczalne: garaże, ogrodzenia, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej niezbędne dla obsługi terenów mieszkaniowych.
 5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: budownictwo zorganizowane, uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki.
 6. Uzbrojenie:
 - Zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej po przebudowie wodociągu w ulicy Orzeszkowej i bocznej Sienkiewicza.
 - Odprowadzenie ścieków kanalizacją rozdzielczą do istniejącej oczyszczalni ścieków „Radocha” lub do oczyszczalni ścieków „Centrum”.
 - Ścieki z kanalizacji sanitarnej należy odprowadzić do studzienek na istniejących kanałach w rejonie ul. Orzeszkowej, a ścieki deszczowe do studzienek na kanałach w rejonie ulic: Orzeszkowej, bocznej Sienkiewicza i Wyspiańskiego.
 - Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej; dla zapewnienia wymaganej mocy konieczna jest budowa stacji transformatorowej po uzgodnieniu z BZE w Będzinie.
 - Zaopatrzenie w gaz z istniejącego przewodu niskoprężnego od strony ulicy Sienkiewicza i Orzeszkowej.
 - Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej od strony ulicy Spacerowej i Wyspiańskiego.
 - Przyłącze telefoniczne: istnieje możliwość podłączenia; konieczność uzgodnienia z Telekomunikacją S.A. lub Netią.
 7. Szacunkowy koszt realizacji infrastruktury technicznej zawartych a) i c) wraz z przygotowaniem gruntu: 285 553 zł.
Koszt uzbrojenia tego terenu wg WPI: 1 500 000 zł.

• **Wiosenna (k.m. 54).**
(LOKALIZACJA NR II)

1. Położenie: obszar położony między ulicami: Wiosenną, Wiejską, Robotniczą.
2. Wielkość terenu: ok. 4,5181 ha.
3. Właściciel: Gmina Czeladź.
4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania (Uchwała Nr XXIX/358/2007 Rady Miejskiej w Czeladzi w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, ul. Wiosenna z dnia 27 grudnia 2007r.):
tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej na zasadzie indywidualnej działalności inwestycyjnej (zabudowa rezydencjonalna) z uwzględnieniem zabudowy istniejącej (**MNZ**).
5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki
Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości.
6. Odległość od dróg głównych:
Nr 86: ok. 2000 m,
Nr 94: ok. 1000 m.
7. Uzbrojenie:
8. Przyłącze wodne: z wodociągu przebiegającego wzdłuż ulicy Wiejskiej, zgodnie z warunkami podanymi przez Zakład Inżynierii Komunalnej, ul. Wojkowicka 2, Czeladź.
9. Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej: z kanalizacji w ul. Wiejskiej, zgodnie z uzgodnieniem w GBS Polska Sp. z o.o. w Warszawie, ul. Postępu 16a i warunkami podanymi przez Zakład Inżynierii Komunalnej, ul. Wojkowicka 2, Czeladź.
10. Przyłącze gazowe: istnieje możliwość podłączenia gazociągu średnioprężnego o śr. 300 w rejonie drogi Nr 86.
11. Przyłącze energetyczne: po uzgodnieniu warunków z Rejonem Energetycznym w Będzinie.
12. Zaopatrzenie w ciepło: zasilanie z sieci ciepłowniczej PEC w Dąbrowie Górniczej na warunkach określonych przez administratora sieci lub indywidualne i zbiorowe źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi czynnikami grzewczymi zgodnymi z obowiązującymi przepisami.
13. Przyłącze telefoniczne: istnieje możliwość podłączenia; konieczność uzgodnienia z Telekomunikacją S.A. lub Netią.
14. Koszt uzbrojenia tego terenu wg WPI: 1 500 000 zł.

• **Mysłowicka (k.m. 22, 24, 27).**
(LOKALIZACJA NR III)

1. Położenie: obszar położony wzdłuż ulicy Mysłowickiej, od północy ograniczony daw. torowiskiem (projektowana droga KDZ), od zachodu działkami: 333 i 334 i od wschodu działką nr 190.
2. Wielkość terenu: ok. 11,4467 ha.
3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok. 9,7119 ha, własność prywatna: ok. 1,7348 ha (w tym dz. 194, k.m. 27: 0,0374 ha, dz. 38, 70, 76, k.m. 24: ok. 0,2990 ha, dz. 342, k.m. 22: 0,1374 ha - właściciel nieustalony).
4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania (Uchwała Nr XXIX/359/2007 Rady Miejskiej w Czeladzi w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czeladź, ul. Mysłowicka z dnia 13 grudnia 2007r.):
Podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zorganizowaną w układzie wolno stojącym i bliźniaczym (**MNZ**)
Uzupełniające:
 - pod usługi nieuciążliwe wydzielone w części parterowej budynku mieszkaniowego, z wykluczeniem: usług związanych ze składowaniem odpadów, handlu hurtowego oraz warsztatów i myjni samochodowych,
 - pod obiekty i budynki gospodarcze,
 - pod obiekty małej architektury,
 - pod ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże, przewidziane do obsługi terenów MNZ,
 - pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - pod zielenią urządzone.
5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki, Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości.
6. Uzbrojenie:
 - Przyłącze wodne: z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu.
 - Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej: wymagana jest budowa kanalizacji sanitarnej i pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz własnych inwestorów.
 - Przyłącze gazowe: konieczna jest budowa sieci gazowej.
 - Przyłącze energetyczne: konieczna jest budowa stacji transformatorowych oraz rozbudowa i modernizacja sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia stosownie do potrzeb, w wyniku realizacji umów przyłączeniowych, budowa stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym oraz budowa sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym.
 - Zaopatrzenie w ciepło: zasilanie z sieci ciepłowniczej PEC w Dąbrowie Górniczej na warunkach określonych przez administratora sieci lub indywidualne i zbiorowe źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi czynnikami grzewczymi zgodnymi z obowiązującymi przepisami.
 - Przyłącze telefoniczne: istnieje możliwość podłączenia; konieczność uzgodnienia z Telekomunikacją S.A. lub Netią.
7. Szacunkowy koszt uzbrojenia tego terenu wg WPI: 3 000 000 zł.

- **Rojca (k.m. 5, 7, 10).**
(LOKALIZACJA NR IV)

1. Położenie: obszar położony między ulicą Będzińską, nasypem kolejowym (daw. torowisko), ul. Grodziecką i granicą miasta od północy.
2. Wielkość terenu: ogółem ok. 41,9 ha.
3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok. 30,5 ha., Własność Prywatna: ok. 10,0 ha., Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa: ok. 1,3 ha., Skarb Państwa: 0,1 ha.
4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania: wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej niskiej indywidualnej (**MNI**).
5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki, Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości.
6. Odległość od dróg głównych:
 7. droga DK 86 – OK. 2 km,
 8. przy drodze Nr 94 (ul. Będzińska);
7. Uzbrojenie: teren nieuzbrojony;
8. Szacunkowy koszt uzbrojenia: 12 000 000 zł

- **Teren położony nad ul. Rolniczą (k.m. 2 i 15).**
(LOKALIZACJA NR V)

- 1 Położenie: Teren położony na północ od ulicy Rolniczej w większości (22,7896 ha) po wschodniej stronie ulicy Przeląskiej i jej przedłużenia w drogę polną. Po zachodniej stronie drogi polnej teren o obszarze ok. 6,6896 ha.
2. Wielkość: ok. 29,4792 ha.
3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok. 25,0651 ha, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa: ok. 1,4875 ha, własność prywatna: ok. 2,9266 ha (w tym dz.70, k.m. 2 o pow. ok. 0,3118 ,ha i dz. nr 38, k.m. 2 o pow. ok. 0,1851 ha – właściciel nieustalony.)
4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania: wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego:
 - a. teren po zachodniej stronie drogi polnej: tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze indywidualnym (**MNI**)
 - b. teren po wschodniej stronie drogi polnej: tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze zorganizowanym.(**MNZ**)
Tereny te wymagają dokonania scaleń i podziałów nieruchomości. Na tym obszarze występują duże kompleksy działek gminnych nielicznie poprzedzielane wąskimi działkami prywatnymi i działkami o właścicielu nieustalonym.
5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki, Dla pkt. b - Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości
6. Uzbrojenie:
 - a. teren słabo uzbrojony
 - b. przebiegają dwa gazociągi (400, 500)
 - c. z uwagi na istniejące zabudowania, dostępność wody i energii elektrycznej
 - d. brak ciepłociągu i kanalizacji

- **Teren przy ul. Rolniczej (k.m. 3b, 4b).
(LOKALIZACJA NR VI)**

1. Położenie: Teren położony między ulicami Rolniczą i Chmielną.
2. Wielkość: ok. 16,3741 ha.
3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok. ok. 10,2287 ha, Skarb Państwa: ok. 3,033 ha, własność prywatna: ok. 3,1124 ha (w tym dz. nr 110/2, k.m. 3: 0,1421 ha, dz. nr 109/2 i 127/2, k.m. 4: 0,3072 ha - właściciel nieustalony).
4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania: wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze indywidualnym (**MNI**).
Tereny te wymagają wykonania scaleń i podziałów nieruchomości.
5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki, Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości
6. Uzbrojenie:
 - a. przez działki gminy przebiegają dwa gazociągi (400 i 500)
 - b. woda i energia elektryczna w ul. Wspólnej i w ul. Rolniczej

- **Teren położony przy ul. Chmielnej i Przeląjskiej (k.m. 14, 13a).
(LOKALIZACJA NR VII)**

1. Położenie: Teren położony między ulicami Chmielną, Przeląjską i śladem kolejki piaskowej.
2. Wielkość: ok. 14,33 ha.
3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok. 8,96 ha, własność prywatna: ok. 5,37 ha (w tym dz. nr 67/1 i 1, k.m. 14: 0,4062 ha, dz. nr 12/3, 20/2, 32/1, k.m. 13a: 0,2369 ha - właściciel nieustalony).
4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania: wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze indywidualnym (**MNI**).
Tereny te wymagają wykonania scaleń i podziałów nieruchomości
5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki, Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości.
6. Uzbrojenie:
 - a. dostępność sieci wodociągowej i elektrycznej od ul. Zielonej lub Przeląjskiej,
 - b. dostępność sieci gazowej.

- **Teren położony przy ul. Saturnowskiej (k.m. 42b, 43b).
(LOKALIZACJA NR VIII)**
 1. Położenie: Teren położony wzdłuż ulicy Saturnowskiej od strony cmentarza w kierunku ulicy Katowickiej na odcinku ok. 350 m.
 2. Wielkość: ok. 11 ha.
 3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok. 9 ha, właściciel nieustalony: ok. 2 ha.
 4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania: wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze zorganizowanym (**MNZ**).
 5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki.
 6. Uzbrojenie:
 - a. wodociąg, energia elektryczna, kanalizacja, telekomunikacja w ul. Saturnowskiej,
 - b. ciepłociąg biegnie wzdłuż ul. Saturnowskiej,
 - c. w pobliżu przebiega gazociąg (150), który przecina ul. Saturnowską

- **Teren położony w okolicy kopalni Saturn (k.m. 41).
(LOKALIZACJA NR IX)**
 1. Położenie: Teren położony na południe od ulicy Dehnelów na obszarze byłej kopalni SATURN aż do terenów zielonych.
 2. Wielkość: ok. 10,1 ha.
 3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok 9,5 ha, Skarb Państwa: ok. 0,6 ha.
 4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania: wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze indywidualnym (**MNI**).
 5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki
 6. Uzbrojenie:
 - teren nieuzbrojony

- **Teren położony w okolicy ulicy Szyb Jana (k.m. 34, 39, 40).
(LOKALIZACJA NR X)**
 1. Położenie: Teren ograniczony od zachodu i północy ulicą Szyb Jana, od wschodu terenami przemysłowymi, od południa terenami zielonymi.
 2. Wielkość: ok. 23,5 ha.
 3. Właściciel: Zdecydowanie przeważa własność prywatna.
 4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania : wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze indywidualnym (**MNI**).
 5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki
Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości
 6. Uzbrojenie :
 - a. energia elektryczna i wodociąg w ul. Szyb Jana.

• **Teren położony na północ od ul. Szyb Jana (k.m. 32c, 32b, 35) – Zarzecze (LOKALIZACJA NR XI)**

1. Położenie: Teren położony po południowej i północnej stronie historycznej ulicy Wielka Przecznicza, po stronie północnej ok. 33,2 ha, po stronie południowej ok. 22,3 ha.
2. Wielkość: ok. 55,5 ha.
3. Właściciel: Gmina Czeladź: ok. 44,7 ha, Skarb Państwa Agencja Własności Rolnej: ok. 2,6 ha, Skarb Państwa: ok. 2,3 ha, własność prywatna: ok. 5,4 ha, właściciel nieustalony: ok. 0,5 ha.
4. Przeznaczenie w planie zagospodarowania: wg Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego: teren rozwoju zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności o charakterze indywidualnym (**MNI**).
5. Oczekiwany sposób zagospodarowania: uzbrojenie i sprzedaż lub aport do spółki Tereny wymagające scaleń i podziałów nieruchomości.
6. Uzbrojenie:
 - a. energia elektryczna i woda w ul. Szyb Jana
 - b. energia, wodociąg, kanalizacja, gazociąg i ciepłociąg w ul. Legionów.



MOCNE STRONY		WAGA	SZANSE	WAGA
I	RELATYWNIE DUŻY UDZIAŁ ZASOBU GMINNEGO W OGÓLNEJ LICZBIE LOKALI MIESZKALNYCH NA TERENIE CZELADZI	120	PRZEJĘCIE ZASOBÓW OD SPÓŁKI RESTRUKTURYZACJ KOPALN S.A. (100% UDZIAŁU)	225
II	KORZYSTNA STRUKTUR TECHNICZNA ZASOBÓW <ul style="list-style-type: none"> - W zasobie gminnym dominują budynki średnie i małe; - Dominacja zasobów z lat 50-tych o średnim standardzie; - Średni metraż lokali mieszkalnych odpowiadający potrzebom mieszkańców; - W zasobie gminnym brak jest budownictwa w technologii „wielkiej płyty” (acekolu). 	180	AKTYWNE GOSPODAROWANIE ZASOBEM <ul style="list-style-type: none"> - Skłonność do inwestowania; - Rotacja liczby mieszkańców; - Zabezpieczenie wnuków poprzez umożliwienie wchodzenia w stosunek najmu po dziadkach; - Skuteczna windykacja czynszów. - Zwiększenie dochodów budżetowych; - Przekwalifikowanie mieszkań po SRK (starych zasobów) na lokale socjalne; - Nabywanie nowych mieszkań o niskim standardzie. 	145
III	WIĘKSZOŚCIOWY UDZIAŁ W WIĘKSZOŚCI WSPÓLNOT	145	PRO-INWESTYCYJNE NASTAWIENIE WSPÓLNOTACH <ul style="list-style-type: none"> - Utrzymanie dużych udziałów we wspólnotach; - Zaangażowanie wspólnot w inwestowanie; 	205
IV	PRZYGOTOWANIE ORGANIZACYJNE ADMINISTRATORA <ul style="list-style-type: none"> - Uporządkowane sprawy organizacyjne wspólnot; - Wykwalifikowana kadra; - Certyfikat ISO; - Doświadczenie; - Siedziba -budynek po kapitalnym remoncie; - Uporządkowana księgowość; - Zarządzanie dużym zasobem; - Dywersyfikacja - wielozadaniowość. 	165	TBS (ZARZĄD, INWESTYCJE, REWITALIZACJA) <ul style="list-style-type: none"> - Nowa forma organizacyjna; - Wykorzystanie przejętej bazy remontowej; - Rozszerzenie zakresu usług; - Poprawa jakości usług; - Możliwość pozyskania funduszy (Krajowy Fundusz Mieszkalniowy) na budowanie lokali socjalnych 	70
V	RELATYWNIE DUŻE RÓCZNE NAKŁADY NA REMONTY W PORÓWNANIU DO INNYCH DYSPOZENTÓW LOKALI MIESZKALNYCH	140	MOŻLIWOŚĆ POZYSKANIA FUNDUSZY ZEWNĘTRZNYCH NA REMONTY I INWESTYCJE	135
VI	TERENY POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE <ul style="list-style-type: none"> - Budownictwo zorganizowane; - Budownictwo indywidualne; - Budownictwo socjalne; - Budownictwo plombowe 	250	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE <ul style="list-style-type: none"> - Migracja; - Zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe; - Nowe budownictwo. 	220

SLABE STRONY		ZAGROZENIA		WAGA
	ZALEGŁOŚCI REMONTOWO – INWESTYCYJNE - Niski stan techniczny budynków pokopalnianych i będących w zarządzie powierzonym; - Niewystarczająca ilość środków finansowych na remonty i inwest.; - Duża ilość budynków nie spełniających norm termicznych; - Rozdrobnienie środków Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej; - Niska emisja; - Bariery architektoniczne w budynkach mieszkalnych.		WZROST ILOŚCI WNIOSKÓW O ODSZKODOWANIE Z TYTUŁU NIEDOSTARCZENIA LOKALI SOCJALNYCH	225
I		235	I	
	FORMA PRAWNA ADMINISTRATORA - Forma organizacyjna - zakład budżetowy; - Brak punktu obsługi (administracji) dla mieszkańców dzielnicy Piaski; - Brak spójności systemu komputerowego; - Brak wyposażenia technicznego; - Brak możliwości pozyskania nowych nieruchomości do zarządzania		OSŁABIEŃ SPRAWNOŚCI - Zmiany legislacyjne – likwidacja zakładów budżetowych; - Wykruszanie się kadry pracowniczej; - Osłabienie sprawności działania na skutek przekształceń	145
II		165	II	
	ZŁA STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA - Mała liczba budynków ze 100% własnością gminy; - Zła struktura wspólnotowa – regulacje terenowo – udziałowe;		NIEUREGULOWANA STRUKTURA WŁASNOŚCIOWO – TERENOWA - Brak zgody właścicieli na porządkowanie spraw terenowo – udziałów; - Opór właścicieli we wspólnotach z udziałem gminy do ponoszenia zwiększonych wydatków na remonty i inwestycje; - W przyszłości nakłady na remonty i inwestycje mogą być niewspółmierne do potrzeb starzejącego się zasobu.	205
III		145	III	
	NIEWYSTARCZAJĄCE NAKŁADY (GFOŚiGW) – ZMIANY JAKOŚCIOWE - Wzrost zaległości czynszowych; - Niska stawka czynszowa (ok. 1,9%) w porównaniu z 3% stawką odtworzeniową; - Wysokie czynsze w ocenie mieszkańców.		TWORZENIE SIĘ GETT	70
IV		150	IV	
	ZŁE ZAŁOŻENIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ - Długa lista oczekujących na zawarcie umowy najmu; - Niska wycena wartości lokali mieszkalnych; - Wysoka bonifikata		POPULIZM	135
V		100	V	
	MAŁY ZASÓB MIESZKAŃ O SPECJALNYM PRZEZNACZENIU - Brak lokali dla młodych małżeństw; - Brak mieszkań interwencyjnych; - Brak noclegowni; - Zbyt mała liczba mieszkań socjalnych.		ZMNIJSZANIE SIĘ ZASOBU – PRESJA NA PRYWATYZACJĘ - Presja na prywatyzację lokali mieszkalnych; - wydłużająca się kolejka osób oczekujących na zawarcie umowy; - przekształcanie lokali mieszkaniowych na własność.	220
VI		205	VI	

Czeladź dn. 18.01.2008r.

**Wydział Gospodarki
Nieruchomościami
Urzędu Miasta Czeladź**

dot: sprzedaży lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,

Ogólnie sprzedaż lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jest dopuszczalna. Nie istnieje jednak po stronie najemcy roszczenie o ich nabycie. Decyzja czy takiej sprzedaży dokonywać należy do wójta (burmistrza, prezydenta), za zgodą rady gminy, jeśli wójt nie został upoważniony do samodzielnej sprzedaży na podstawie odpowiedniej uchwały. Jeżeli brak uchwały rady przyznającej pierwszeństwo nabycia najemcom lokali użytkowych wydanej na podstawie art.34 ust.6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lokale te mogą być sprzedawane tylko w drodze przetargu.

Poza tym, jeśli występuje określona w art.209a ustawy o gospodarce nieruchomościami sytuacja, że wydzielona dla budynku działka gruntu nie spełnia wymogów działki budowlanej, określonych w art. 4 tej ustawy (zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce), to uważam, że do czasu dokonania odpowiedniej regulacji prawnej polegającej na sprzedaży(oddania w użytkowanie wieczyste) na rzecz członków wspólnoty tzw. działki przyległej, sprzedaż lokali (zarówno użytkowych i mieszkalnych) w tym budynku jest niecelowa. Powyższa regulacja prawna wiąże się bowiem z tym, iż każdy ze właścicieli lokali musi wyrazić na nią zgodę. Im więcej właścicieli lokali, tym trudniej tą regulację przeprowadzić. Regulacja taka przy większej ilości właścicieli lokali z zasady zajmuje też więcej czasu.



6. SPIS TABEL

Nr tabeli	Tytuł tabeli	Strona
ROZDZIAŁ I		
1.	Dane demograficzne: liczba mieszkańców, urodzenia, zgony, zameldowania, wymeldowania.	7
2.	Struktura własnościowa mieszkań na dzień 31 grudnia 2007	12
3.	Struktura zasobów mieszkaniowych po przejęciu budynków i udziałów w budynkach od Spółki Restrukturyzacji Kopalń	13
4.	Struktura gminnych zasobów mieszkaniowych	15
5.	Mieszkaniowy zasób gminy	16
6.	Mieszkaniowy zasób gminy do przejęcia od SRK S.A.	21
7.	Zasoby mieszkaniowe z gminnym udziałem własnościowym lub administrowane przez ZBK.	24
8.	Struktura własnościowa gminnego zasobu mieszkaniowego	25
9.	Wykaz fińskich domków przewidzianych do wyburzenia	26
10.	Wykaz fińskich domków przewidzianych do sprzedaży	26
11.	Zestawienie lokali użytkowych będących własnością Gminy Czeladź – stan na dzień 31.12.2007r.	27
12.	Zestawienie pomieszczeń w obiektach użyteczności publicznej, które zostały oddane w trwały zarząd na rzecz jednostek organizacyjnych.	30
13.	Zestawienie pomieszczeń w pozostałych obiektach użyteczności publicznej.	31
14.	Struktura opłat wnoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych we wspólnotach mieszkaniowych	33
15.	Wykaz gminnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy > lub = 80%	38
16.	Wykaz gminnych wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy < 80%	39
17.	Wykaz wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Czeladź w budynkach po Zakładach Płytek Józefów	41
18.	Standard gminnego zasobu mieszkaniowego	43
19.	Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem mieszkań komunalnych bez wydatków inwestycyjnych.	45
20.	Procentowy wzrost wydatków związanych z bieżącym utrzymaniem mieszkań komunalnych (bez wydatków inwestycyjnych).	46
21.	Nakłady na remonty w zasobie gminnym w latach 2000 -2007	46
22.	Nakłady na remonty w zasobie Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2000 – 2007	47
23.	Nakłady na remonty w zasobie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBK w latach 2000 –2007	47
24.	Nakłady na remonty w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN w latach 2000 - 2007	47
25.	Wydatki inwestycyjne związane z inwestycjami mieszkaniowymi w gminnym zasobie nieruchomości	49
26.	Najważniejsze zadania inwestycyjne w zakresie gospodarki mieszkaniowej realizowane po roku 1990.	51
27.	Finansowanie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w latach 2003 - 2007	52
28.	Potrzeby remontowe i inwestycyjne gminnego zasobu nieruchomości	53
ROZDZIAŁ II		
29.	Zatrudnienie w Zakładzie Budynków Komunalnych w latach 1997 - 2006	64
30.	Budżet Zakładu Budynków Komunalnych w latach 1999 – 2007	67
ROZDZIAŁ III		
31.	Lokale mieszkalne wykupione na własność przez najemców w latach 1979 - 2007	70
32.	Umowy zawarte poza listą oczekujących w latach 2000 - 2007	74
33.	Umowy zawarte w ramach listy oczekujących w latach 2000 - 2007	74
34.	Ilość osób oczekujących na wskazanie lokalu mieszkalnego w latach 1996 - 2007	75

Nr tabeli	Tytuł tabeli	Strona
35.	Ilość wniosków załatwionych w trybie zawarcia umowy w latach 2000 - 2007	76
36.	Odzysk lokali mieszkalnych do dyspozycji Gminy w latach 2000 - 2007	77
37.	Wysokość wskaźników przeliczeniowych kosztów odtworzenia 1m ² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego w latach w okresie od IV kwartału 1994 do I kwartału 2008r.	78
38.	Stawka czynszu obowiązująca w zasobie gminnym a stawka odtworzeniowa w latach 2000 - 2007	80
39.	Stawki czynszu najmu mieszkań u poszczególnych dysponentów lokali mieszkalnych w latach 2000 - 2008	82
40.	Stan zaległości czynszowych w latach 2003 - 2007	83
41.	Zmiany w strukturze zadłużenia w gminnym zasobie nieruchomości mieszkalnych w latach 2000 – 2007	84
42.	Zmiany w strukturze zadłużenia w zasobie nieruchomości mieszkalnych Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2000 - 2007	84
43.	Zmiany w strukturze zadłużenia w zasobie nieruchomości mieszkalnych Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej SKARBK w latach 2000 – 2007	84
44.	Zmiany w strukturze zadłużenia w zasobie nieruchomości mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej SATURN w latach 2000 – 2007	85
45.	Stawki najmu za lokal socjalny w latach 2000 – 2008	89
46.	Wykaz lokali socjalnych stanowiących własność Gminy Czeladź	90
47.	Dodatki mieszkaniowe wypłacone najemcom lokali gminnych w latach 1996 - 2007	95
48.	Zestawienie wypłat dodatków mieszkaniowych za lata 1996 – 2007	99
49.	Obowiązujące stawki podatku od nieruchomości w latach 1991-2008	105
50.	Kształtowanie się wysokości stawki podatku od budynków lub ich części mieszkalnych lub ich części od 1m ² powierzchni użytkowej	106
51.	Podatek od nieruchomości za lata 1991-2007	107
ROZDZIAŁ IV		
52.	Analiza priorytetów Analizy SWOT	117
53.	Analiza SWOT	118
ROZDZIAŁ V		
54.	Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego gminy	124
55.	Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych	125
56.	Symulacja stawek czynszowych przeprowadzona przy założeniu stawki odtworzeniowej w wysokości 3 140,00zł.	128
57.	Kryteria dochodowe przydziału lokali mieszkalnych	129
58.	Kryteria dochodowe przydziału lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie	129
59.	Kryteria dochodowe przydziału lokali socjalnych	129
60.	Planowane wydatki inwestycyjne i remontowe na lata 2008 -2015	135

7. SPIS WYKRESÓW

Nr wykresu	Tytuł wykresu	Strona
ROZDZIAŁ I		
1.	Liczba mieszkańców w latach 1990 - 2007	8
2.	Liczba urodzeń i zgonów w czeladzi w latach 1990 - 2007	8
3.	Liczba zameldowań i wymeldowań w czeladzi w latach 1990 - 2007	9
4.	Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2007r.	12
5.	Struktura własnościowa zasobów mieszkaniowych po przejęciu zasobu od srk	13
6.	Lokale mieszkalne stanowiące własność gminy czeladź w latach 1990 - 2007	25
7.	Standard komunalnych lokali mieszkalnych	44
8.	Wydatki związane z bieżącym utrzymaniem mieszkań komunalnych	45
9.	Kształtowanie się nakładów na remonty u poszczególnych dysponentów w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny w latach 2000 – 2007.	48
10.	Kształtowanie się wydatków związanych z gminnym zasobem nieruchomości w latach 1998 - 2007	50
ROZDZIAŁ II		
11.	Pracownicy zakładu budynków komunalnych w latach 1991 - 2007	65
12.	Schemat organizacyjny zakładu budynków komunalnych	66
13.	Budżet zakładu budynków komunalnych w latach 1991 - 2007 - dochody i koszty wykonanie budżetu	67
14.	Budżet zakładu budynków komunalnych w latach 1991 -2007 - dochody	68
15.	Budżet zakładu budynków komunalnych w latach 1991 -2007 - koszty	68
ROZDZIAŁ III		
16.	Sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 1979 - 2007	71
17.	Kształtowanie się ceny 1m ² powierzchni użytkowej (po udzieleniu bonifikaty) w latach 1979 - 2007	72
18.	Ilość zawartych umów na komunalne i socjalne lokale mieszkalne w latach 2000 - 2007	75
19.	Liczba osób oczekujących na wskazanie komunalnych i socjalnych lokali mieszkalnych	76
20.	Załatwione wnioski o najem lokali mieszkalnych w latach 2000 - 2007	77
21.	Stawka czynszowa w zasobie gminy a stawka odtworzeniowa	81
22.	Kształtowanie się stawek czynszowych u poszczególnych dysponentów lokali mieszkalnych w latach 2000 - 2007	82
23.	Udział mieszkań zadłużonych w ogólnej liczbie mieszkań z podziałem na różnych dysponentów lokali mieszkalnych w latach 2000 -2007	85

Nr wykresu	Tytuł wykresu	Strona
24.	Kształtowanie się poziomu zadłużenia przypadającego na 1 lokal mieszkalny u poszczególnych dysponentów lokali mieszkalnych w latach 2000 - 2007	86
25.	Stawki czynszu za lokal socjalny w latach 2000 - 2008	89
26.	Wartość dodatków mieszkaniowych wypłaconych na gminne lokale mieszkalne w latach 1996 - 2007	95
27.	Liczba gospodarstw domowych z zasobu gminy pobierających dodatki mieszkaniowe w latach 1996 - 2007	96
28.	Liczba gospodarstw domowych na terenie gminy czeladź, na które zostały wypłacone dodatki mieszkaniowe w latach 1996 - 2007	100
29.	Średnia wartość dodatków mieszkaniowych wypłaconych w latach 1996 - 2007	100
30.	Kształtowanie się stawki podatku od budynków lub ich części mieszkalnych lub ich części od 1m ² powierzchni użytkowej w latach 1991 -2008	106
31.	Wpływy z tytułu podatku od nieruchomości w latach 1991 -2007	108
32.	Udział podatku od nieruchomości w wykonanych dochodach własnych gminy w latach 1991 - 2007	109

8. SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Nr załącznika	Nazwa załącznika	Strona
ROZDZIAŁ IV		
1.	Pierwotny układ analizy SWOT	144
ROZDZIAŁ V		
2.	Opinia prawna	146