UCHWAŁA NR XLV/396/2018
RADY MIEJSKIEJ BĘDZINA

z dnia 24 stycznia 2018 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Będzina na lata 2018-2022

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 roku, poz. 1875 z późniejszymi zmianami), art. 4 ust. 1, 2 i 3, art. 21 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminny i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 roku, poz. 1610 z późniejszymi zmianami)

Rada Miejska Będzina uchwala:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Będzina na lata 2018-2022, którego treść zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Będzina.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Będzina

Krzysztof Dudziński

Uzasadnienie

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Będzina jest realizacją obowiązku, który nakłada ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy zgodnie z art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest podstawowym jej zadaniem. Celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Będzina na lata 2018 – 2022 jest wprowadzenie racjonalnej polityki mieszkaniowej zmierzającej do: zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Będzina, poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, określenia polityki czynszowej zapewniającej utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym, prywatyzacji zasobu, w szczególności w budynkach, w których została rozpoczęta sprzedaż, zwiększenia efektywności zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Społeczna polityka mieszkaniowa Miasta realizowana jest poprzez posiadany mieszkaniowy zasób. Wielkość zasobu ulegać będzie zmianom. Realizacja zasad racjonalnego gospodarowania zasobem, odbywać się będzie poprzez poprawę stanu technicznego, utrzymanie zasobu w należytym stanie technicznym oraz analizowanie możliwości najbardziej optymalnego jego wykorzystania. Miasto podejmować będzie aktywne działania zapewniające mieszkańcom możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zgodnie z własnymi preferencjami i możliwościami ekonomicznymi.

Załącznik do uchwały
Nr XLV/396/2018
Rady Miejskiej Będzina
z dnia 24.01.2018 roku

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA BĘDZINA NA LATA 2018-2022

Wstęp

§ 1

1. Ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z późn. zm. określono, iż tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej to zadanie własne gminy. W związku z powyższym uregulowaniem, ustawowym obowiązkiem gmin jest zapewnienie lokali socjalnych i zamiennych, tymczasowych pomieszczeń oraz zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu, o którym mowa w art. 1046 § 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, gmina zobowiązana jest wskazać pomieszczenie tymczasowe, noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe członkom wspólnoty samorządowej, względem których orzeczono eksmisję bez prawa do lokalu socjalnego, chyba że pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego wskazał wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia. Gmina może wykonywać przypisane jej zadania, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób.
2. Opracowanie niniejszego dokumentu wynika w sposób bezpośredni z delegacji, zawartej w przepisie art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy przywołanej w ust. 1 niniejszego paragrafu i w swoich założeniach stanowi kontynuację polityki mieszkaniowej zapisanej w poprzednich Programach, która na ich podstawie była wdrażana.
3. W okresie obowiązywania Programu (lata 2018-2022) polityka czynszowa oparta będzie na stopniowej podwyżce czynszów, przy jednoczesnej realizacji działań osłonowych o charakterze podmiotowym w formie systemu obniżek czynszów na wniosek najemcy, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych, na kontynuowaniu możliwości odpracowania zaległości przez osoby zajmujące gminne lokale mieszkalne, windykacji należności czynszowych z tytułu zajmowania lokali komunalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń.
4. Polityka prywatyzacyjna prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i sprzedaży lokali na rzecz ich najemców głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
5. Polityka remontowa będzie uwzględniała zarówno bieżące potrzeby nieruchomości, jak i działania zwiększające komfort zamieszkania mieszkańców gminnych zasobów. W ramach działań remontowych zasobu przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych, termomodernizacji budynków, stopniowe uciepłownienie budynków i remonty tzw. „pustostanów”.

6. Podstawę do opracowania założeń Programu na lata 2018-2022 stanowiła diagnoza stanu istniejącego na dzień 30 września 2017 r. w następującym zakresie:
    a. liczebności zasobu mieszkaniowego z podziałem na lokale komunalne, lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia,
    b. wyposażenia budynków i lokali w urządzenia techniczne oraz stanu technicznego zasobu,
    c. potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego,
    d. niezrealizowanych potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych znajdujących się na listach oczekujących oraz mających wyroki sądowe z prawem do lokalu socjalnego.

Rozdział 1

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

§ 2

1. Obowiązki ustawowe Miasta Będzina, wynikające wprost z obowiązujących przepisów prawa przywołanych w § 1, powodują konieczność (w miarę możliwości finansowych gminy oraz w przypadku pozyskania dodatkowych środków zewnętrznych w ramach dostępnych instrumentów) podejmowania skutecznych działań, w wyniku których będą następować korzystne zmiany w zakresie liczby oraz struktury mieszkaniowego zasobu gminy, mające na celu tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
2. Działania Miasta Będzina zostaną ukierunkowane na utrzymanie lub zwiększenie podaży lokali z mieszkaniowego zasobu gminy do takiego poziomu, aby umożliwiał realizację: listy osób zakwalifikowanych do zawarcia umów najmu w zasobie mieszkaniowym gminy, prawomocnych wyroków sądowych z prawem do lokalu socjalnego, uprawnień do otrzymania lokalu zamiennego w oparciu o odrębne przepisy.
3. Aby zrealizować Program, którego celem jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej i zapobieganie wykluczeniu społecznemu, dopuszcza się możliwość najmowania lokali od innych właścicieli lokali i podnajmowania ich osobom trzecim, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych - według zasad określonych w niniejszym Programie i innych przepisach dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina.
4. Obecną wielkość zasobu mieszkaniowego Miasta Będzina wraz z prognozą zmian przedstawia tabela 1. Na osiągnięcie prognozowanej liczby lokali komunalnych, socjalnych i tymczasowych pomieszczeń w końcowym etapie obowiązywania obecnego Programu bezpośredni wpływ będą mieć m. in. realizowane w miarę występujących potrzeb przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia oraz sprzedaż lokali komunalnych.

Tabela 1. Stan liczbowy mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina w latach 2018-2022 (wraz z samoistnym posiadaniem)

Wyszczególnienie		Lata					
		Stan wyjściowy 30.09. 2017	2018	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne ogółem	Liczba	3186	3047	3006	2965	2924	2882
	Pu m^2	140626,97	134411,21	132476,21	130541,21	128606,21	126671,21
		w tym:					
Lokale komunalne	Liczba	2834	2657	2572	2487	2402	2318
	Pu m^2	127467,40	119591,90	115787,06	111982,22	108177,38	104417,06
Lokale socjalne	Liczba	350	384	424	464	504	544
	Pu m^2	13117,74	14688,44	16469,24	18250,04	20030,84	21811,64
Tymczasowe pomieszczenia	Liczba	2	6	10	14	18	20
	Pu m^2	41,83	130,87	219,91	308,95	397,99	442,5

5. Szacunkową prognozę potrzeb mieszkaniowych w zakresie lokali komunalnych, lokali socjalnych (z uwzględnieniem wyroków sądowych z zasobu pozagminnego), przedstawia odpowiednio tabela 2a, 2b. Na dzień 30 września 2017 r. 92 gospodarstwa domowe oczekiwały na lokal z mieszkaniowego zasobu gminy, z czego 12 na lokal komunalny lub zamienny, a 80 na lokal socjalny. Dodatkowo gmina nie zrealizowała 95 wyroków sądowych z zasobu pozagminnego z prawem do lokalu socjalnego. Ponadto obecnie złożone są 63 wnioski bez prawa do lokalu socjalnego, co powoduje konieczność zwiększenia liczby tymczasowych pomieszczeń w ramach zasobu.

6. Zakłada się, że w kolejnych latach obowiązywania Programu do listy osób uprawnionych do najmu lokalu dopisywani będą nowi wnioskodawcy spełniający warunki do najmu lokalu komunalnego oraz lokalu socjalnego. Dodatkowo zakłada się w kolejnych latach potrzeby w zakresie realizacji wyroków eksmisyjnych z zasobu pozagminnego z prawem do lokalu socjalnego.

Tabela 2a. Prognoza potrzeb mieszkaniowych Miasta Będzina w zakresie lokali komunalnych w latach 2018- 2022

Lata	Nowe wnioski	Odzysk	Przekwalifikowania na:		Remont pustostanów	Potrzeby na koniec roku
			tymczasowe pomieszczenia	lokal socjalny		
30.09. 2017						**12**
2018	**+9**	-38	**+2**	**+40**	-12	**13**
2019	**+9**	-38	**+2**	**+40**	-12	**14**
2020	**+9**	-38	**+2**	**+40**	-12	**15**
2021	**+9**	-38	**+2**	**+40**	-12	**16**
2022	**+9**	-38	**+1**	**+40**	-12	**16**

Tabela 2b. Prognoza potrzeb mieszkaniowych Miasta Będzina w zakresie lokali socjalnych w latach 2018- 2022 (łącznie lista wraz z wyrokami eksmisjami z zasobu pozagminnego)

Lata	Nowe wnioski lista + eksmisje	Odzysk	Przekwali-fikowania na lokal socjalny z lokalu komunalnego	Najem w innym zasobie	Remont pustostanów	Potrzeby na koniec roku
30.09. 2017						**175**
2018	**+36**	-12	-40		-13	**146**
2019	**+36**	-12	-40	-10	-13	**107**
2020	**+36**	-12	-40		-13	**78**
2021	**+36**	-12	-40		-13	**49**
2022	**+36**	-12	-40		-13	**20**

7. Realizacja potrzeb mieszkaniowych w kolejnych latach obowiązywania Programu odbywać się będzie poprzez:
   a. odzysk lokali z ruchu naturalnego ludności,
   b. remont około tzw. 25 pustostanów rocznie,
   c. najem lokali przez gminę w innym zasobie z prawem do podnajmu lokali osobom oczekującym na liście, w tym również dla realizacji prawomocnych wyroków sądowych według zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
   d. przekwalifikowania lokali komunalnych na lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.

8. Przyrost liczby lokali socjalnych w kolejnych latach oraz szacunkowy koszt ich pozyskania zawiera tabela 3. Na osiągnięcie prognozowanego stanu liczby lokali socjalnych na koniec obowiązywania Programu bezpośredni wpływ będzie mieć sukcesywne przekwalifikowanie na lokale socjalne około 40 lokali komunalnych rocznie.

Tabela 3. Przyrost liczby lokali socjalnych i koszty ich pozyskania

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Przyrost liczby lokali socjalnych w roku	40	40	40	40	40
Powierzchnia w m^2	1780,8	1780,8	1780,8	1780,8	1780,8
Koszt pozyskania w zł	400 000	428 000	458 000	490 000	524 000

9. Pomniejszenie mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina możne nastąpić poprzez:
   a. sprzedaż lokali komunalnych stanowiących własność gminy,
   b. wyłączenie z użytkowania lokali z uwagi na stan techniczny i nieopłacalność ekonomiczną wykonania remontu, a następnie wyburzenie budynku lub jego zbycie,
   c. zwrot nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu na rzecz prawowitych właścicieli.

Rozdział 2

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

§ 3

1. Zasób mieszkaniowy gminy jest w zróżnicowanym stanie technicznym, ponieważ został wybudowany zarówno w XIX wieku, jak i XX wieku. Wpływ na stan techniczny budynku, oprócz roku budowy, ma rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób użytkowania oraz wysokość środków finansowych, przeznaczanych na wykonywanie koniecznych napraw i remontów.
2. Znajomość stanu technicznego posiadanych i administrowanych zasobów mieszkaniowych oraz systematyczna kontrola i analiza mająca na celu określenie stopnia zużycia budynków umożliwia racjonalne planowanie remontów i wpływa na właściwe zarządzanie posiadaną substancją mieszkaniową.
3. Za konieczne uznaje się przeprowadzenie w budynkach, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, inwestycji i remontów w takim zakresie, aby nieruchomości mogły w okresie obowiązywania niniejszego Programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy.
4. Podstawowym celem poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy jest zapewnienie użytkownikom lokali bezpieczeństwa i komfortu przebywania. Kryteria ustalania planów remontów i termomodernizacji będą następujące:
    a. usuwanie stanów awaryjnych, zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mieniu oraz konstrukcji technicznej budynku,
    b. realizacja zaleceń ppoż,
    c. zabezpieczenie budynków przed dalszą degradacją,
    d. stan techniczny budynku lub jego elementu,
    e. względy oszczędnościowe, np. straty ciepła,
    f. sukcesywna likwidacja nieefektywnych źródeł ciepła,
    g. względy estetyki,
    h. potrzeby unowocześnień, wykonanie brakujących elementów.
5. Obecny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina przedstawiają tabele 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f.

Tabela 4a. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy - stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
6	Brak danych	20	7,60%
Razem		**263**	**100,00%**

Tabela 4b. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
	Razem	**108**	**100,00%**

Tabela 4c. Aktualny stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2977	93,44%
	a) centralne ogrzewanie	1278	40,11%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,06%
	c) ogrzewanie piecowe	1697	53,27%
2	Instalacja elektryczna	3186	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	3166	99,37%
4	Instalacja gazowa	1154	36,22%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	238	7,47%
6	Lokale z łazienką i wc	2045	64,19%
7	Lokale z wc	1015	31,86%
8	Lokale bez urządzeń	127	3,99%
	Razem	**3186**	**100,00%**

Tabela 4d. Aktualny stan techniczny lokali socjalnych (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	350	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	48,57%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	180	51,43%
2	Instalacja elektryczna	350	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	347	99,14%
4	Instalacja gazowa	37	10,57%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	63,71%
7	Lokale z wc	83	23,71%
8	Lokale bez urządzeń	42	12,00%
	Razem	**350**	**100,00%**

Tabela 4e. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	131	4,11%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1149	36,06%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1400	43,95%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	297	9,32%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	209	6,56%
		Razem	**3186**	**100,00%**

Tabela 4f. Stan techniczny lokali socjalnych (stan na 30.09.2017 r.)

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym) ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	1,43%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	161	46,00%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	144	41,14%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	40	11,43%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0
		Razem	**350**	**100,00%**

§ 4

1. Zakłada się, że docelowy standard budynku powinien cechować się następującymi atrybutami:
   a. elewacja bez ubytków tynków, odmalowana, pozbawiona płyt azbestowych, ocieplona,
   b. szczelny i zakonserwowany dach budynku, pozbawiony płyt azbestowych,
   c. sprawne elementy konstrukcyjne budynku,
   d. ekologiczne, energooszczędne urządzenia grzewcze,
   e. sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,
   f. szczelna instalacja gazowa,
   g. sprawna instalacja odgromowa,
   h. sprawnie działająca instalacja wodociągowa i kanalizacyjna,
   i. bezpieczna instalacja elektryczna, odpowiadająca obecnym wymogom technicznym,
   j. szczelna i sprawna stolarka okienna i drzwiowa,
   k. odmalowane klatki schodowe.

2. W celu podniesienia stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy przyjęto zasadę systematycznego zwiększania środków finansowych na remonty w kolejnych latach.
3. W celu ograniczenia emisji substancji szkodliwych do atmosfery, powstających w wyniku ogrzewania części lokali należących do zasobu mieszkaniowego gminy piecami węglowymi, stopniowo likwidowane będą nieefektywne źródła ciepła. Planuje się wymianę źródeł ciepła w około 20 lokalach rocznie.
4. Prognozowany stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy na koniec obowiązywania Programu przedstawiają tabele 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f.

Tabela 5a. Struktura wiekowa budynków (budynki z udziałem lokali gminy oraz budynki w 100% własności gminy) na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	30	11,41%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	64	24,34%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	130	49,43%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	7	2,66%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	4,56%
	Brak danych	20	7,60%
	Razem	**263**	**100,00%**

Tabela 5b. Struktura wiekowa budynków w 100% własności gminy na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Lata budowy	Liczba	Udział
1	Wybudowane przed 1899 rokiem	27	25,00%
2	Wybudowane w latach 1900-1945	51	47,22%
3	Wybudowane w latach 1946-1990	10	9,26%
4	Wybudowane w latach 1991-2006	5	4,63%
5	Wybudowane po 2007 roku	12	11,11%
	Brak danych	3	2,78%
	Razem	**108**	**100,00%**

Tabela 5c. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	2697	93,58%
	a) centralne ogrzewanie	1258	43,65%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	2	0,07%
	c) ogrzewanie piecowe	1437	49,86%
2	Instalacja elektryczna	2882	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	2882	100,00%
4	Instalacja gazowa	1045	36,26%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	315	10,93%
6	Lokale z łazienką i wc	1848	64,12%
7	Lokale z wc	907	31,47%
8	Lokale bez urządzeń	127	4,41%
	Razem	**2882**	**100,00%**

Tabela 5d. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Nazwa urządzenia technicznego	Liczba	Udział
1	Ogrzewanie	544	100,00%
	a) centralne ogrzewanie	170	31,25%
	b) ogrzewanie etażowe (elektr.)	0	0,00%
	c) ogrzewanie piecowe	374	68,75%
2	Instalacja elektryczna	544	100,00%
3	Instalacja wodno-kanalizacyjna	544	100,00%
4	Instalacja gazowa	37	6,80%
5	Centralnie dostarczana ciepła woda użytkowa	0	0,00%
6	Lokale z łazienką i wc	223	40,99%
7	Lokale z wc	194	35,66%
8	Lokale bez urządzeń	127	23,35%
	Razem	**544**	**100,00%**

Tabela 5e. Stan techniczny ogółem wszystkich lokali mieszkalnych oraz lokali w samoistnym posiadaniu na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	166	5,76%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	1094	37,96%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	1180	40,94%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	257	8,92%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	185	6,42%
		Razem	**2882**	**100,00%**

Tabela 5f. Stan techniczny lokali socjalnych na koniec obowiązywania Programu

Lp.	Stan techniczny	Opis	Liczba	Udział
1	Wysoki standard	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach nowych (do 20 lat) lub po remontach kapitalnych	0	0,00%
2	Dobry	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających jedynie drobnych napraw	5	0,92%
3	Średni	Lokale wyposażone we wszystkie media i instalacje, tj.: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, ubikację, łazienkę, ogrzewanie (centralne ogrzewanie z sieci miejskiej, lokalnej kotłowni, ogrzewanie energią elektryczną, gazem sieciowym), ciepłą wodę (z sieci miejskiej, z lokalnej kotłowni, podgrzewaną piecem gazowym, energią elektryczną), w budynkach wymagających napraw (remontów) poszczególnych elementów w okresie najbliższych 10 lat	165	30,33%
4	Dostateczny	Lokale z ubikacją i/lub łazienką, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	247	45,40%
5	Obniżony	Lokale bez ubikacji i/lub łazienki, ogrzewane piecem węglowym, usytuowane w budynkach wymagających gruntownych remontów i modernizacji	127	23,35%
6	Minimalny	Lokale mieszkalne o niskim standardzie w budynkach zakwalifikowanych do rozbiórki ze względu na bardzo wysoki koszt remontu	0	0,00%
		Razem	**544**	**100,00%**

5. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane.
6. Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy gminy określane będą na każdy rok kalendarzowy w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków, tak aby środki finansowe niezbędne dla realizacji konkretnych, najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w rocznym planie prac remontowo-modernizacyjnych, m. in. na wniosek zarządcy nieruchomości na kolejny rok.
7. Analizę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz szacunkowe potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy (własność, współwłasność, samoistne posiadanie) zawiera tabela 6.
8. Za sporządzenie oceny, o której mowa w ust. 7, oraz sporządzenie harmonogramów remontów budynków odpowiedzialny jest Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w Będzinie.
9. Zakres prac remontowych i modernizacyjnych budynków wspólnot mieszkaniowych, w których gmina posiada udziały, wynika z uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali na zebraniach, drogą indywidualnego zbierania głosów lub w formie mieszanej.

10. Zakłada się, że w wyniku przyjętych założeń Programu, związanych z poprawą stanu technicznego zasobu, nastąpi:
    a. zmniejszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
    b. zmniejszenie kosztów związanych z usuwaniem awarii i jej skutków,
    c. zahamowanie procesów degradacji budynków i lokali,
    d. polepszenie jakości zamieszkania.

Tabela 6. Potrzeby w zakresie nakładów remontowych i inwestycyjnych nieruchomości stanowiących własność, współwłasność miasta oraz będących w samoistnym posiadaniu

Wyszczególnienie	Miara	Stan wyjściowy	2018	2019	2020	2021	2022
BUDYNKI STANOWIĄCE WSPÓŁWŁASNOŚĆ GMINY							
Utrzymanie techniczne	zł/m²/m-c	0,30	0,32	0,33	0,34	0,35	0,36
	zł/m²/rok	3,60	3,84	3,96	4,08	4,20	4,32
Remonty (fundusz remontowy)	zł/m/m-c	0,65	0,66	0,67	0,68	0,70	0,72
	zł/m/rok	7,80	7,92	8,04	8,16	8,40	8,64
Inwestycje termomodernizacyjne	zł		150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
BUDYNKI STANOWIĄCE 100% WŁASNOŚĆ GMINY ORAZ W SAMOISTNYM POSIADANIU							
Remonty	zł/m²/m-c	1,70	1,70	1,80	1,90	2,00	2,10
	zł/m²/rok	20,40	20,40	21,60	22,80	24,00	25,20
Inwestycje	zł	250 000	300 000	400 000	400 000	500 000	550 000
LOKALE STANOWIĄCE ZASÓB MIESZKANIOWY GMINY							
Ogółem	zł/m²/m-c	0,52	0,55	0,57	0,60	0,64	0,67
	zł/m²/rok	6,24	6,60	6,84	7,20	7,68	8,04
w tym :							
stolarka okienna i drzwiowa	zł/m²/m-c	0,04	0,05	0,06	0,08	0,09	0,10
	zł/m²/rok	0,48	0,60	0,72	0,96	1,08	1,20
pustostany	zł/m²/m-c	0,40	0,42	0,45	0,48	0,50	0,52
	zł/m²/rok	4,80	5,04	5,40	5,76	6,00	6,24
inne	zł/m²/m-c	0,08	0,08	0,06	0,04	0,05	0,05
	zł/m²/rok	0,96	0,96	0,72	0,48	0,60	0,60
WYDATKI INWESTYCYJNE - TERMOMODERNIZACJE	zł	650 000	700 000	750 000	800 000	850 000	900 000

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina w kolejnych latach

§ 5

1. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej Będzina.
2. Kontynuując sprzedaż lokali mieszkalnych, Miasto Będzin będzie mieć na uwadze:
    a. stopniowe wychodzenie gminy ze współwłasności we wspólnotach mieszkaniowych, a także wyłączenie ze sprzedaży lokali wskazanych w uchwale Rady Miejskiej Będzina określającej zasady sprzedaży lokali stanowiących własność gminy,

b. racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w sytuacjach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
c. pozyskanie środków na inne zadania inwestycyjne w posiadanych zasobach mieszkaniowych.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie możliwość dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich w przypadku wolnych samodzielnych lokali mieszkalnych, a także nie skorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę.
4. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku objętym Programem może następować sukcesywne zbywanie lokali komunalnych, a sprzedaż dotyczyć może około 40-45 lokali.
5. Miasto Będzin może odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 6

1. Z uwagi na obowiązki gminy w zakresie dbania o właściwe gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy (w tym konieczność utrzymania technicznego budynków mieszkalnych, podniesienia ich standardu technicznego), a w efekcie poprawy warunków mieszkaniowych najemców lokali mieszkalnych przyjmuje się do realizacji zasady polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina wynikające z niniejszego Programu, które mają na celu zwiększenie środków na utrzymanie zasobu mieszkaniowego.
2. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych w przypadkach, gdy korzystający z lokalu nie podpisał odrębnej umowy z tytułu dostawy mediów.

§ 7

Dla mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina ustala się następujące rodzaje czynszów:
1) czynsz za lokale komunalne,
2) czynsz za lokale socjalne,
3) czynsz za tymczasowe pomieszczenia,
4) czynsz wolny.

§ 8

1. Wysokość stawek czynszu najmu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokali komunalnych i czynników obniżających lub podwyższających wartość użytkową lokalu oraz wysokość stawek czynszu najmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń ustala Prezydent Miasta Będzina w drodze zarządzenia.
2. Stawka czynszu za najem tymczasowych pomieszczeń nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie Miasta Będzina.

3. Czynsz wolny, o którym mowa w § 7 pkt. 4, może być zastosowany między innymi do lokali komunalnych oddawanych w najem w drodze przetargu, po kapitalnym remoncie lub wynajmowanych jako lokale mieszkalne od innych podmiotów i ulega zmianom w terminach dokonywania zmian stawek czynszowych za lokale mieszkalne.

§ 9

1. Aby w sposób właściwy zrealizować założenia określone Programem związane z poprawą stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego i systematycznego zwiększania wysokości środków finansowych przeznaczanych na utrzymanie, remonty lokali i modernizację nieruchomości, zakłada się, iż stawka bazowa czynszu za najem lokali ulegać będzie systematycznym zmianom.
2. Szacunkowe założenia dla proponowanych zmian w zakresie wzrostu stawki bazowej sporządzone dla wyliczenia przewidywanych środków finansowych niezbędnych dla zrealizowania założeń w zakresie gospodarki mieszkaniowej przedstawia tabela 7.

Tabela 7. Szacunkowe założenia zmiany wysokości stawki bazowej czynszu konieczne dla wyliczenia niezbędnych środków finansowych związanych z realizacją zadań w zakresie gospodarki mieszkaniowej wynikających z Programu na lata 2018-2022

Lata	Data dokonaniu podwyżki	Lokal socjalny i tymczasowe pomieszczenie		Czynsz najniższy		Stawka bazowa	
		% wartości odtworz.	stawka czynszu	% wartości odtworz.	stawka czynszu	% wartości odtworz.	stawka czynszu
30.09.2017		0,32	0,95	0,68	1,90	1,24	3,64
2018		0,32	0,95	0,68	1,90	1,24	3,64
2019		0,32	0,95	0,68	1,90	1,24	3,64
2020	**1.01.2020**	0,36	1,05	0,73	2,10	1,36	4,00
2021		0,36	1,05	0,73	2,10	1,36	4,00
2022	**1.01.2022**	0,39	1,15	0,80	2,30	1,50	4,40

*wyliczenia dokonano dla wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych na czwarty kwartał 2017 r. i pierwszy 2018 – 3527 zł.

§ 10

1. Ustala się, iż aktualna stawka czynszu dla danego lokalu mieszkalnego jest iloczynem kwoty bazowej i wszystkich wskaźników korygujących.
2. Dla określenia stawki czynszowej w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Będzina wprowadza się podział miasta na strefy:
   1) **Strefę 1** – obejmującą budynki zlokalizowane na obszarze ograniczonym od wschodu linią kolejową Katowice-Warszawa, od zachodu: ulicami Małobądzką i Świerczewskiego (obie strony ulicy), od południa: granicą administracyjną Miasta Będzina i Sosnowca, od północy: ulicami Brzozowicką i Siemońską, w tym:
      Podstrefę A - obejmującą budynki frontowe zlokalizowane przy ul. Małachowskiego, Piłsudskiego – odcinek od ul. Małachowskiego do ul. Modrzejowskiej, Sączewskiego, Plac 3-go Maja, ul. Potockiego, ul. Kościuszki od budynku nr 2 do 18 włącznie.
   2) **Strefę 2 –** obejmującą budynki zlokalizowane na osiedlu Syberka, budynki w Łagiszy przy ul. Pokoju 29, 31 a,b, 31 c,d, ul. Radosnej, ul. Kolorowej oraz wszystkie budynki położone na wschód od linii kolejowej Katowice - Warszawa.
   3) **Strefę 3 –** obejmującą budynki zlokalizowane poza strefami 1 i 2 oraz oficyny budynków podstrefy A.
3. Wprowadza się następujące czynniki podwyższające i obniżające (korygujące), mające wpływ na wysokość stawki czynszowej:

1) Czynniki korygujące w zależności od lokalizacji budynku w mieście:
   a. **Strefa 1** - wskaźnik 1,10,
   b. **Strefa 2** - wskaźnik 1,06,
   c. **Strefa 3** - wskaźnik 1,00;
2) Czynniki korygujące w zależności od położenia lokalu w budynku:
   a. pierwsza kondygnacja (parter), w budynkach trzy i wyższych kondygnacjach - z wyjątkiem parterów frontowych w Strefie A - wskaźnik 0,95,
   b. partery (pierwsze kondygnacje) w budynkach frontowych strefy A - wskaźnik 1,30,
   c. lokale w budynkach 1 i 2 kondygnacyjnych (z wyjątkiem lokali w budynkach przy ul. Hutniczej 24, Energetycznej 10, 10 a, Promyka 65), lokali w budynkach położonych na drugiej kondygnacji w budynkach 3 kondygnacyjnych, 2 i 3 kondygnacji (I i II piętro) dla budynków wyższych niż 3 kondygnacyjny - wskaźnik 1,05,
   d. lokale w budynkach przy ul. Hutniczej 24, Energetycznej 10, 10 a, Promyka 65 - wskaźnik 0,90,
   e. ostatnie kondygnacje w budynkach 3 kondygnacyjnych i wyższych - wskaźnik 0,95,
   f. pozostałe kondygnacje - wskaźnik 1,00;
3) Czynniki korygujące w zależności od wyposażenia budynku i lokalu:
   a. wod-kan, centralne ogrzewanie, łazienka, wc, lub łazienka z wc, gaz, cwu lub bez cwu, bez instalacji gazowej, z wc, gaz - wskaźnik 1,00,
   b. wod-kan, centralne ogrzewanie, łazienka, wc lub łazienka z wc - wskaźnik 0,90,
   c. wod-kan, łazienka lub łazienka z wc - wskaźnik 0,65,
   d. wod-kan, wc - wskaźnik 0,60,
   e. wod-kan - wskaźnik 0,55;
4) Czynniki korygujące w zależności od ogólnego stanu technicznego budynku: budynki docieplone – spełniające normy współczynnika przenikalności ciepła - wskaźnik 1,10.

4. Czynników podwyższających oraz czynników obniżających wartość użytkową lokalu nie stosuje się w przypadku ustalania stawki czynszu za lokale socjalne i tymczasowe pomieszczenia.
5. Wysokość odszkodowania za zajmowanie bez tytułu prawnego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina ustala się w wysokości czynszu za dany lokal, wyliczony zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Będzina.

§ 11

1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli dokonał w lokalu ulepszeń mających wpływ na jej wysokość.
2. Stawka bazowa czynszu nie ulega zmianie w przypadku, gdy najemca na własny koszt i po uzyskaniu zgody wynajmującego zainstalował w lokalu urządzenia techniczne mające wpływ na wysokość czynszu.
3. Podstawę zmiany treści umowy najmu w zakresie wysokości stawki czynszowej stanowi protokół, stwierdzający wystąpienie czynników określonych w ust.1.

§ 12

1. Ustala się, iż z wnioskiem o obniżkę czynszu mogą występować najemcy lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Będzina, w przypadku gdy stawka czynszu za zajmowany lokal odpowiadać będzie co najmniej 3% wartości odtworzeniowej budynku.
2. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, o której mowa w ust. 1 jest zobowiązany do złożenia stosownego wniosku o przyznanie czasowej obniżki czynszu. Obniżka czynszu

udzielona może zostać najemcy lokalu mieszkalnego, który spełni kryteria dochodowe uzasadniające zastosowanie obniżki czynszu przewidziane w odrębnej uchwale przyjętej w oparciu o art. 21 ust.1 pkt. 2 i ust. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 5

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

§ 13

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
    a. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
    b. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
    c. zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
    d. bieżące administrowanie nieruchomością,
    e. utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
    f. uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.
2. Obecnie czynności administrowania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta Będzina oraz nieruchomościami pozostającymi w zarządzie miasta realizuje w sposób bezpośredni Miejski Zakład Budynków Mieszkalnych Spółka z o.o. w oparciu o stosowne Zarządzenie Prezydenta Miasta Będzina, które szczegółowo określa zakres powierzonych zadań.
3. W okresie obowiązywania Programu mogą zostać podjęte działania związane ze zmianą sposobu administrowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina wyłącznie wtedy jeżeli w wyniku tych zmian nastąpiłaby optymalizacja ponoszonych kosztów i poprawa efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 14

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej, o których mowa w Programie, m. in. w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości, w których Miasto Będzin jest właścicielem lub współwłaścicielem następuje ze środków ujętych w budżecie gminy.
2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust.1 mogą pochodzić z następujących źródeł:
    a. budżetu gminy,
    b. wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
    c. opłat za dzierżawę terenu,
    d. dotacji z budżetu państwa,
    e. dotacji z Unii Europejskiej pozyskiwanych w ramach programów,
    f. innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Partycypacja Miasta Będzina w kosztach zarządu nieruchomością wspólną i remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność następuje zgodnie z zakresem wynikającym z uchwał wspólnot mieszkaniowych wyłącznie do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości lub w oparciu o decyzje właścicieli podjętą w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Przewidywane przychody z wynajmu lokali mieszkalnych, wynajmu lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, koszty utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,w kolejnych latach obowiązywania Programu, przy założeniu braku zaległości czynszowych, jak również z ich uwzględnieniem, przedstawia tabela 8 i tabela 9.

Tabela 8. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu braku zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogółem w m^2	134411,77	132476,77	130541,77	128606,77	126671,77
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych oczynszowanych w m^2	119592,46	115787,62	111982,78	108177,94	104417,62
Stawka średnia czynszu w zł/m^2/m-c	2,99	2,99	3,29	3,29	3,61
Przychód roczny w zł	4290977	4154460	4421080	4270865	4523371
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych oczynszowanych w m^2	14688,44	16469,24	18250,04	20030,84	21811,64
Stawka czynszu zł/m^2/m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	167448	187749	229951	252389	301001
Powierzchnia użytkowa tymczasowych pomieszczeń	130,87	219,91	308,95	397,99	442,51
Stawka czynszu zł/m^2/m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	1492	2507	3893	5015	6107
Razem przychód w zł	**4459918**	**4344716**	**4654923**	**4528268**	**4830479**
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1 102 096	1 062 155	1 022 214	982 273	942 333
Wynagrodzenie zarządcy z tytułu powierzonych czynności	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Strata w zł	**-1 964 884**	**-1 963 519**	**-1 536 745**	**-1 546 833**	**-1 128 056**
Powierzchnia użytkowa lokali należących do gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	53 393,00	51 458,00	49 523,00	47 588,00	45 653,00
Koszty remontów budynków stanowiących współwłasność gminy	627 902	617 496	606 162	599 609	591 663
Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	81 018,77	81 018,77	81 018,77	81 018,77	81 018,77
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	1 652 783	1 750 005	1 847 228	1 944 450	2 041 673
Koszty remontów lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy	887 118	791 987	806 276	830 807	839 518
Wydatki inwestycyjne (w tym termomo-dernizacja i ucieplownienie lokali)	1 150 000	1 300 000	1 350 000	1 500 000	1 600 000
Odszkodowania z tytułu niewskazania lokalu socjalnego	286 891	258 201	206 561	165 249	99 149
Brak pokrycia gotówki	**-6 569 577**	**-6 681 209**	**-6 352 971**	**-6 586 948**	**-6 300 059**
Inne źródła finansowania	**6 569 577**	**6 681 209**	**6 352 971**	**6 586 948**	**6 300 059**
Wynik	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Tabela 9. Zestawienie przychodów z wynajmu lokali komunalnych, lokali socjalnych i tymczasowych pomieszczeń, kosztów utrzymania i remontów lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy przy założeniu zaległości czynszowych

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m^2	134411,77	132476,77	130541,77	128606,77	126671,77
Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych oczynszowanych w m2	119592,46	115787,62	111982,78	108177,94	104417,62
Stawka średnia czynszu w zł/m^2/m-c	2,99	2,99	3,29	3,29	3,61
Przychód roczny w zł	4290977	4154460	4421080	4270865	4523371
Współczynnik windykacji	81,50%	82,50%	83,50%	84,50%	85,50%
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	3497147	3427429	3691602	3608881	3867482
Powierzchnia użytkowa lokali socjalnych oczynszowanych w m^2	14688,44	16469,24	18250,04	20030,84	21811,64
Stawka czynszu zł/m^2/m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	167448	187749	229951	252389	301001
Współczynnik windykacji	31,00%	33%	35%	37%	39%
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	51909	61957	80483	93384	117390
Powierzchnia użytkowa pomieszczeń tymczasowych	130,87	219,91	308,95	397,99	442,51
Stawka czynszu zł/m2/m-c	0,95	0,95	1,05	1,05	1,15
Przychód roczny w zł	1492	2507	3893	5015	6107
Współczynnik windykacji	100%	100%	100%	100%	100%
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	1492	2507	3893	5015	6107
Razem przychód w zł	**4459918**	**4344716**	**4654923**	**4528268**	**4830479**
Przychód po uwzględnieniu współczynnika windykacji	**3550547**	**3491894**	**3775977**	**3707279**	**3990979**
Koszty eksploatacji zasobu mieszkaniowego gminy	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Koszty zarządu nieruchomością wspólną	1 102 096	1 062 155	1 022 214	982 273	942 333
Wynagrodzenie zarządcy z tytułu powierzonych czynności	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Strata w zł	**-2 874 254**	**-2 816 341**	**-2 415 691**	**-2 367 822**	**-1 967 555**
Powierzchnia użytkowa lokali należących do gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	53 393	51 458	49 523	47 588	45 653
Koszty remontów budynków stanowiących współwłasność gminy	627902	617496	606162	599609	591663
Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach stanowiących 100% własności gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	81 019	81 019	81 019	81 019	81 019
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	1 652 783	1 750 005	1 847 228	1 944 450	2 041 673
Koszty remontów lokali stanowiących zasób mieszkaniowy gminy	887 118	791 987	806 276	830 807	839 518
Wydatki inwestycyjne (w tym termo-modernizacja i ociepłownienie lokali)	1 150 000	1 300 000	1 350 000	1 500 000	1 600 000
Odszkodowania z tytułu niewskazania lokalu socjalnego	286891	258201	206561	165249	99149
Brak pokrycia gotówki	**-7 478 947**	**-7 534 031**	**-7 231 917**	**-7 407 937**	**-7 139 558**
Inne źródła finansowania	**7 478 947**	**7 534 031**	**7 231 917**	**7 407 937**	**7 139 558**
Wynik	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Rozdział 7

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

§ 15

1. W celu zrealizowania założeń określonych w Programie związanych z posiadaniem wystarczającej liczby lokali mieszkalnych, w tym socjalnych, oraz właściwego i zgodnego z obowiązującymi przepisami standardu zasobu mieszkaniowego, przewiduje się systematyczny wzrost wydatków na ten cel. Analizę potrzeb w tym zakresie przedstawia tabela 10.
2. W okresie obowiązywania Programu pożądane jest dojście do takiego modelu finansowania wydatków związanych z gospodarka mieszkaniową, aby ich wzrost był skorelowany ze wzrostem stawki bazowej czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy, a ta była ustalana na poziomie umożliwiającym finansowanie całości zadań związanych z utrzymaniem zasobu w stanie niepogorszonym, a tylko ewentualna niewielka różnica pokrywana byłaby z innych źródeł przychodowych w budżecie miasta.
3. Na wysokość planowanych wydatków wpływ będą miały:
   a. bieżące potrzeby w zakresie eksploatacji zasobu,
   b. zmieniająca się wielkość zasobu i jego struktura,
   c. potrzeby remontowe zgłaszane przez zarządcę zasobu,
   d. plany inwestycyjne,
   e. poziom inflacji.
4. Przyjmuje się, że wydatki na te cele będą się kształtować na poziomie szacowanym w tabeli 10 z zastrzeżeniem, iż podane wartości są szacunkowe i w zależności od wysokości przychodów z czynszu oraz innych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej oraz czynników zewnętrznych, m. in. takich jak sytuacja finansowa gminy i dostęp do środków zewnętrznych, mogą podlegać zmianom.

Tabela 10. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych [w zł] rocznie

Wyszczególnienie	Lata				
	2018	2019	2020	2021	2022
Koszty bieżącej eksploatacji zasobu mieszkaniowego	2 661 353	2 623 040	2 584 727	2 546 414	2 508 101
Koszty remontów budynków stanowiących 100% własność gminy oraz będących w samoistnym posiadaniu	1 652 783	1 750 005	1 847 228	1 944 450	2 041 673
Koszty remontów i modernizacji lokali	887 118	791 987	806 276	830 807	839 518
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	1 102 096	1 062 155	1 022 214	982 273	942 333
Koszty remontów budynków stanowiących współwłasność gminy	627 902	617496	606 162	599 609	591 663
Koszty termomodernizacji budynków stanowiących współwłasność gminy	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Inwestycje	1 000 000	1 150 000	1 200 000	1 350 000	1 450 000

Rozdział 8

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Będzina

§ 16

1. Poprawę wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy oraz racjonalizację jego wykorzystania osiągnąć można przez kontynuowanie działań w zakresie:
    a. przeprowadzania zamian lokali mieszkalnych mających na celu racjonalne prowadzenie napraw i remontów lokali poprzedzone dostarczeniem lokali zamiennych najemcom w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania lub z możliwością pozostawienia w lokalu zamiennym jako lokalu komunalnego w przypadkach określonych w uchwalonych zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
    b. zmniejszania liczby dłużników poprzez skuteczną windykację należności czynszowych i realizację obowiązującego *Programu ułatwienia spłaty należności czynszowych, odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłat niezależnych od właściciela oraz odsetek ustawowych osobom korzystającym z lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Będzin – w formie odpracowania należności na rzecz Gminy Będzin*;
    c. realizacji Programu odpracowania zadłużeń czynszowych;
    d. wychodzenia ze współwłasności poprzez proponowanie sprzedaży lokali mieszkalnych ich najemcom w nieruchomościach, gdzie udział gminy jest niewielki;
    e. regulacji stanów prawnych nieruchomości będących w samoistnym posiadaniu gminy,
    f. pozyskiwania zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. Podjęte zostaną działania związane z systematyczną weryfikacją zawartych umów najmu na lokale komunalne, socjalne, tymczasowe pomieszczenia i wypowiadane będą umowy najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem mieszkaniowym gminy lub nie przestrzegają postanowień umowy (w szczególności podnajmują lokale bez zgody właściciela zasobu).
3. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy dopuszcza się:
    a. powiększanie zasobu lokali mieszkalnych w wyniku nabycia spadku (dziedziczenie ustawowe),
    b. przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze,
    c. adaptację „pustostanów" na lokale komunalne lub socjalne.
4. Kontynuowana będzie sprzedaż lokali komunalnych z bonifikatą na poziomie około 40 - 45 lokali rocznie, w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Będzin posiada udziały.